



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 058 020  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Christian Mangen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,13	2 242 023	2 261 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 023</b>	<b>2 261 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	57 499	57 285
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 164 028	1 343 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 527</b>	<b>1 400 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 496</b>	<b>860 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 876	7 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 876</b>	<b>7 173</b>
Annen rentekostnad		60 026	150 878
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 026</b>	<b>150 878</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 150</b>	<b>-143 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	963 346	716 814
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	51 244 689	51 244 689
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 244 689</b>	<b>51 244 689</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		446 420	444 524
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 691 109</b>	<b>51 689 212</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	6 788
Andre fordringer		6 530	17 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 530</b>	<b>23 879</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	288 877	254 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>288 877</b>	<b>254 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>295 407</b>	<b>278 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	2 600	2 600



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	8 319 581	7 356 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 319 581</b>	<b>7 356 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 322 181</b>	<b>7 358 835</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		446 420	444 524
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 161 565	7 761 204
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	35 972 560	36 313 904
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 547	83 354
Skyldige offentlige avgifter		6 243	6 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 790</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 664 335</b>	<b>44 609 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270442

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 058 020  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Christian Mangen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 984 058 020  
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 13	2 242 023	2 261 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 023</b>	<b>2 261 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	57 499	57 285
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 164 028	1 343 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 527</b>	<b>1 400 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 496</b>	<b>860 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 876	7 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 876</b>	<b>7 173</b>
Annen rentekostnad		60 026	150 878
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 026</b>	<b>150 878</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 150</b>	<b>-143 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	963 346	716 814
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>



Organisasjonsnr: 984 058 020  
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	51 244 689	51 244 689
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 244 689</b>	<b>51 244 689</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		446 420	444 524
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 691 109</b>	<b>51 689 212</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	6 788
Andre fordringer		6 530	17 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 530</b>	<b>23 879</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	288 877	254 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>288 877</b>	<b>254 974</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>295 407</b>	<b>278 852</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	8 319 581	7 356 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 319 581</b>	<b>7 356 235</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 322 181</b>	<b>7 358 835</b>
------------------------	--	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse		446 420	444 524
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 15	7 161 565	7 761 204
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14, 15	35 972 560	36 313 904
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 547	83 354
Skyldige offentlige avgifter		6 243	6 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 790</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 664 335</b>	<b>44 609 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>



Organisasjonsnr: 984 058 020  
FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2, 3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 241 048	1 215 702	1 200 100	1 255 605
Andel renter		59 991	150 110	90 000	100 000
Andel avdrag		599 639	651 784	635 000	583 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	341 345	243 605	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 023</b>	<b>2 261 201</b>	<b>1 925 100</b>	<b>1 938 605</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	37 499	37 285	41 944	41 944
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Revisjonshonorar	3	4 563	4 506	4 506	4 700
Forretningsførerhonorar		63 084	61 608	63 085	64 915
Konsulenttjenester	4	21 140	16 456	16 850	17 350
Kontingenter		10 792	10 289	9 939	11 017
Drift og vedlikehold	5	224 524	423 619	205 000	220 800
Vedlikeholdsavsetninger		1 897	3 618	0	0
Forsikringer		69 283	68 005	69 050	73 000
Kommunale avgifter		386 736	373 558	390 000	407 000
Eiendomsskatt		85 026	89 860	90 000	90 000
Energi/fyring	6	64 951	39 417	47 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	7	218 088	218 088	219 000	219 000
Andre driftskostnader	8	13 944	34 373	28 400	31 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 527</b>	<b>1 400 682</b>	<b>1 204 774</b>	<b>1 256 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 496</b>	<b>860 519</b>	<b>720 326</b>	<b>682 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 876	7 173	5 000	1 000
Rentekostnader		60 026	150 878	90 000	100 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-57 150</b>	<b>-143 705</b>	<b>-85 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>	<b>635 326</b>	<b>583 000</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	963 346	716 814	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

472 Festningsåsen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	2 373 588	2 373 588
Bygninger	9, 15	48 871 101	48 871 101
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		446 420	444 524
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 691 109</b>	<b>51 689 212</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 788
Forskuddsbetalte kostnader		6 530	17 091
Bank		287 677	253 774
Skattetrekkkonto	10	1 200	1 200
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>295 407</b>	<b>278 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>

472 Festningsåsen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	12	8 319 581	7 356 235
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 322 181</b>	<b>7 358 835</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		446 420	444 524
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	4 053 560	4 394 904
Pantelån	13, 15	7 161 565	7 761 204
Borettssinnskudd	14, 15	31 919 000	31 919 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 547	83 354
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		6 243	6 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 790</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 664 335</b>	<b>44 609 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Festringsåsen Borettslag 06.04.22

  
Ole-Christian Mangen  
Styreleder

  
Mona Lillehol  
Styremedlem

  
Dag Steinar Gulbrandsen  
Styremedlem

472 Festringsåsen Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 026 272	985 224
Innkrevning eiendomsskatt	89 976	105 678
Kabel-TV/bredbånd	124 800	124 800
<b>Sum</b>	<b>1 241 048</b>	<b>1 215 702</b>



NOTER

**Note 2 - Lønns-/og personalkostnader**

	2021	2020
Lønn til ansatte	26 591	26 591
Opptjente feriepenger	3 803	3 803
Arbeidsgiveravgift	6 569	6 569
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-214
Arbeidsgiveravgift feriepenger	536	536
<b>Sum</b>	<b>37 499</b>	<b>37 285</b>

Borettslaget har en ansatt som HMS-ansvarlig.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor**

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	20 000	20 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 563	4 506
<b>Sum</b>	<b>24 563</b>	<b>24 506</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

**Note 4 - Konsulenttjenester**

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	0
Andre forvaltningstjenester	20 227	16 456
<b>Sum</b>	<b>21 140</b>	<b>16 456</b>



## NOTER

## Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	52 423	198 939
Vedlikehold VVS	0	20 709
Vedlikehold elektro	14 758	0
Vedlikehold utvendige anlegg	12 013	5 460
Høiskostnader	43 487	105 577
Vedlikehold garasjer	30 096	11 657
Vedlikehold ventilasjon	0	3 668
Brannsikring	688	0
Egenandel forsikringskader	0	6 000
Renholdstjenester	46 821	45 757
Snøbrøyting/strøing/feing	24 238	25 853
<b>Sum</b>	<b>224 524</b>	<b>423 619</b>

## Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	64 951	39 417
<b>Sum</b>	<b>64 951</b>	<b>39 417</b>

## Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	218 088	218 088
<b>Sum</b>	<b>218 088</b>	<b>218 088</b>

## Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	2 488	14 387
Verktøy og redskaper	4 692	7 946
Nøkler, låser og skilt	344	1 019
Skadedyrarb. & Soppkontroll	249	0
Kontorrekvisita	849	0
HMS Lisens	0	913
Generalforsamling/årsmøte	892	2 112
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	2 145
Gaver	1 859	1 500
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 570	2 451
Velferdskostnader	0	1 900
<b>Sum</b>	<b>13 944</b>	<b>34 373</b>



## NOTER

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 871 100	2 373 588
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 871 100	2 373 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 871 100	2 373 588

Antatt levetid i år :

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666.01.30494 Skattetrekk	1 200	1 200
<b>Sum</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	26	100	2 600

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>7 356 235</b>	<b>6 639 421</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	963 346	716 814
Opptjent egenkapital 31.12	8 319 581	7 356 235



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11484963 30	11484963 10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2004
Rentesats:	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.01.2032	01.01.2035
Opprinnelig lånebeløp:	9 800 000	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 716 106	4 045 099
Avdrag i perioden:	324 963	274 676
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 391 143</b>	<b>3 770 423</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 895 208	2 504 890
Andelssaldo 01.01:	2 195 881	2 199 024
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	192 024	149 321
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 003 857</b>	<b>2 049 703</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 394 999</b>	<b>5 820 126</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	43 134 125	44 075 108
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 244 689	51 244 689
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	51 519 000	51 519 000



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>189 255</b>	<b>367 830</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	963 346	716 814
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	1 897	3 618
Avdrag langsiktig gjeld	-599 639	-651 784
Nedskrivning IN-gjeld	-341 345	-243 605
Endringer i andre langsiktige poster	-1 897	-3 618
B. Årets endringer disponible midler	22 362	-178 575
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>211 617</b>	<b>189 255</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	295 407	278 852
- Kortsiktig gjeld	83 790	89 597
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>211 617</b>	<b>189 255</b>



## Festningsåsen Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ole-Christian Mangen, Åskammen 24  
Styremedlem, Dag Steinar Gulbrandsen, Åskammen 22  
Styremedlem, Mona Lillehol, Åskammen 22  
Varamedlem, Nina Kristoffersen, Åskammen 22  
Varamedlem, Ragnhild Elisabet Harkinn, Åskammen 24

Valgkomite: Kjell Evensen og John-Arne Husvik

### Selskapsinformasjon

Festningsåsen Borettslag har organisasjonsnummer 984058020

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 984058020.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Festningsåsen Borettslag , 984058020.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Festningsåsen Borettslag ble stiftet 1. november 2006.

Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Åskammen 22 og Åskammen 24.

Eiendommen har gnr 2 bnr 164, gnr 2 bnr 172 og gnr 2 bnr. 203 (parkeringsareal) i Aurskog-Høland kommune.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.



## Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 mannlig ansatt som HMS-ansvarlig. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring. Det er ikke krav til obligatorisk tjenstepensjonsordning.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen og det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS perm (NBBL internkontrollsystem) for oppdatering og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Permen oppdateres årlig og sikrer at boligselskapet oppfyller gjeldene lover og forskrifter.

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Vurdert serviceavtaler og kontrakter

Av andre større saker kan nevnes:

- Byttet ut lamper til LED
- Inspeksjon og fotografering av kloakkrør i 22 og 24
- Malingsarbeid utført i følge vedlikeholdsplan
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan for årene framover

I forhold til beboerne:

- Generalforsamling avholdt utendørs
- Beboermøtet ble dessverre ikke gjennomført, grunnet smittesituasjon
- Info på tavlene – rundskriv
- Dugnad – hyggetreff ikke gjennomført, grunnet smittesituasjonen
- Beboere har igjen pyntet juletrær og hengt opp utelys på eget initiativ

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1.020.496 og et positivt årsresultat på kr 963.346. Uten reduksjon restansvar utgjør driftsresultatet kr. 679.151 og samlet resultat kr. 622.001

Ved en ekstraordinær innbetaling av andel fellesgjeld, vil det oppstå et restansvar. Restansvar er et forholdstall mellom samlede og gjenværende fellesgjeld. Restansvaret vil tilsvare det andelseier skulle ha betalt inn på fellesgjelden frem til den totale fellesgjelden er nedbetalt. Det som skjer er at for hver lånetermin som blir betalt inn, så vil restansvaret nedskrives for det beløpet som andelseieren teoretisk sett skulle ha betalt, dersom andelseier ikke hadde innfridd. Restansvaret føres som gjeld i balansen, og ved nedskrivning av restansvaret gjennom året så vil dette bli inntektsført iht. gjeldsmetoden.

Nedskrivning andel IN-gjeld for 2021 er på 341.345 kr. Dette tilsvarer den summen av det andelseierne teoretisk skulle ha betalt inn dersom de ikke hadde innfridd sin andel fellesgjeld. I note 16 i årsregnskapet kommer nedskrivning IN-gjeld til fratrukk for disponible midler. På den måten vil nedskrivningen ikke ha innvirkning på borettslagets likviditet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Strøm:** Strømkostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Strømprisen i desember 2021 var på 181,14 øre/kWh, til sammenligning med desember 2020 da strømprisen var 33,155 øre/kWh.
- **Verktøy og redskaper:** Investering i verktøy og redskaper må sees i sammenheng med det arbeidet som er utført i borettslaget. Dette gjør at det er vanskelig å budsjettere med en kostnad for verktøy og redskaper. Kostnaden gjelder i hovedsak innkjøp av feiemaskin.
- **Vedlikehold bygg:** Årsbudsjettet for vedlikehold er oppbrukt. Kostnader under vedlikehold bygg gjelder malingsjobber i borettslaget. I tillegg har det påløpt kostnader i forbindelse med montering av snøfangere og reparasjon av lekkasje i tak-/nedløpsrenner.
- **Vedlikehold utvendig anlegg:** Kostnader til vedlikehold av utvendig anlegg ble noe høyere enn budsjettet. Denne posten inkluderer kostnader til hagejord, dreneringskuler, plantejord og oppmerking av parkeringsplasser.
- **Vedlikehold garasjer:** Avvik skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med reparasjon av port. I tillegg har det vært nødvendig å bytte vifte i garasje.
- **Rentekostnader:** Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 211.617.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, **er** tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det **er** foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022, da felleskostnadene ble økt med 5 %.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 3 %.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 5% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold. Siste del av et 8-års prosjekt på maling fullføres. Utskifting av lamper til LED fortsetter i begge blokker. Inspeksjon av kloakkrør og rydding av skog bak blokkene utføres og hvite skillelinjer mellom parkeringsplassene skal males.

Innspill fra beboerne om utbedring/pynting mottas gjerne av styret. Dugnadsviljen har vært stor i borettslaget vårt, og vi er fortsatt avhengig av den frivillige innsatsen som gjøres, der det ellers ville vært normalt å leie inn vaktmestertjenester.

## Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12, og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen. For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.



## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Eika Forsikring AS, forsikringsnummer 1186479.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Egenandel er for tiden kr 6.000,- eller 10.000,- (næringsforsikring), 8.000,- på naturskade. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre og heller ikke ladestasjonene i garasjeanlegget.

Den enkelte andelseier bør/må selv tegne en innboforsikring.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Styret samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på [www.eika.no](http://www.eika.no).

Lokal kontaktperson er Jørn Erik Sether i Høland og Setskog Sparebank, tlf. 993 53 739.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

Fra 2017 har vi hatt avtale med VEV Romerike AS om leveranse både av TV-signaler og data via fiber. Selve TV-tjenesten leveres av GET. Det er 3 måneders gjensidig oppsigelsestid på avtalen.

Ny 5-årsavtale med VEV vil bli undertegnet i løpet av 2022.



## Parkering og lading av bil

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasje plass inne. De to største leilighetene disponerer to plasser. Parkeringsplasser utendørs, mellom blokkene og foran 24, er fristilte.

### **Elbil-lading**

Borettslaget har, i henhold til myndighetenes krav, lagt til rette for at alle kan få anledning til å lade sin elbil. Gjelder innendørs i garasjeanlegg. El-installasjonen utføres av vår faste leverandør: ST Elektro (tidl. Slorbak & Thoresen). Kostnaden for montering av ladeboksen betales av beboer (jfr. Instruks i vedtektene fra 2015). Ladeboksen har egen kurs, tilkoblet beboerens egen strømmåler, og avregnes derfor månedlig innenfor strømvatle. Ladeboksen betales ikke av borettslaget, og dekkes således ikke av vår forsikring hos Eika.

## Driften av borettslaget

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ikke avtale med vaktmesterfirma, og leier ikke inn hjelp til gressklipping. Vi er så heldige å ha velvillige beboere som bidrar med gressklipping og snømåking, noe som sparer borettslaget for betydelige utgifter!

### **Renhold**

Firmaet Crystal Facility AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

### **Inngåtte serviceavtaler**

Heis: Orona Norway. Garasjeporter: Assa Abloy Entrance Systems.

### **Nøkler/portåpnere**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Ulik praksis for de to blokkene. Ekstra garasjeport-åpnere kan også bestilles via styret, men må betales av den enkelte.

### **Vedtekter**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Siste gang revidert i 2015, hvor regler for elbil-lading ble vedtatt.

### **Kontaktinformasjon**

Borettslagets styre har adresse Åskammen 24 og treffes på tlf. 413 36 487. Styret kan også kontaktes på e-post [festning1@yahoo.no](mailto:festning1@yahoo.no)

### **Energimerking**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 241 048	1 215 702	1 200 100	1 255 605
Andel renter		59 991	150 110	90 000	100 000
Andel avdrag		599 639	651 784	635 000	583 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	341 345	243 605	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 023</b>	<b>2 261 201</b>	<b>1 925 100</b>	<b>1 938 605</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	37 499	37 285	41 944	41 944
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Revisjonshonorar	3	4 563	4 506	4 506	4 700
Forretningsførerhonorar		63 084	61 608	63 085	64 915
Konsulenttjenester	4	21 140	16 456	16 850	17 350
Kontingenter		10 792	10 289	9 939	11 017
Drift og vedlikehold	5	224 524	423 619	205 000	220 800
Vedlikeholdsavsetninger		1 897	3 618	0	0
Forsikringer		69 283	68 005	69 050	73 000
Kommunale avgifter		386 736	373 558	390 000	407 000
Eiendomsskatt		85 026	89 860	90 000	90 000
Energi/fyring	6	64 951	39 417	47 000	55 000
Kabel-TV og bredbånd	7	218 088	218 088	219 000	219 000
Andre driftskostnader	8	13 944	34 373	28 400	31 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 221 527</b>	<b>1 400 682</b>	<b>1 204 774</b>	<b>1 256 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 020 496</b>	<b>860 519</b>	<b>720 326</b>	<b>682 000</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 876	7 173	5 000	1 000
Rentekostnader		60 026	150 878	90 000	100 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-57 150</b>	<b>-143 705</b>	<b>-85 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>	<b>635 326</b>	<b>583 000</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	963 346	716 814	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>963 346</b>	<b>716 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

472 Festningsåsen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	2 373 588	2 373 588
Bygninger	9, 15	48 871 101	48 871 101
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		446 420	444 524
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 691 109</b>	<b>51 689 212</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 788
Forskuddsbetalte kostnader		6 530	17 091
Bank		287 677	253 774
Skattetrekkkonto	10	1 200	1 200
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>295 407</b>	<b>278 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>

472 Festningsåsen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	12	8 319 581	7 356 235
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 322 181</b>	<b>7 358 835</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		446 420	444 524
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>446 420</b>	<b>444 524</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	4 053 560	4 394 904
Pantelån	13, 15	7 161 565	7 761 204
Borettssinnskudd	14, 15	31 919 000	31 919 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 134 125</b>	<b>44 075 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 547	83 354
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		6 243	6 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 790</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 664 335</b>	<b>44 609 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 986 516</b>	<b>51 968 064</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Festringsåsen Borettslag 06.04.22

  
Ole-Christian Mangen  
Styreleder

  
Mona Lillehol  
Styremedlem

  
Dag Steinar Gulbrandsen  
Styremedlem

472 Festringsåsen Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 026 272	985 224
Innkrevning eiendomsskatt	89 976	105 678
Kabel-TV/bredbånd	124 800	124 800
<b>Sum</b>	<b>1 241 048</b>	<b>1 215 702</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	26 591	26 591
Opptjente feriepenger	3 803	3 803
Arbeidsgiveravgift	6 569	6 569
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-214
Arbeidsgiveravgift feriepenger	536	536
<b>Sum</b>	<b>37 499</b>	<b>37 285</b>

Borettslaget har en ansatt som HMS-ansvarlig.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	20 000	20 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 563	4 506
<b>Sum</b>	<b>24 563</b>	<b>24 506</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	0
Andre forvaltningstjenester	20 227	16 456
<b>Sum</b>	<b>21 140</b>	<b>16 456</b>



NOTER

**Note 5 - Drift og vedlikehold**

	2021	2020
Vedlikehold bygg	52 423	198 939
Vedlikehold VVS	0	20 709
Vedlikehold elektro	14 758	0
Vedlikehold utvendige anlegg	12 013	5 460
Høiskostnader	43 487	105 577
Vedlikehold garasjer	30 096	11 657
Vedlikehold ventilasjon	0	3 668
Brannsikring	688	0
Egenandel forsikringskader	0	6 000
Renholdstjenester	46 821	45 757
Snøbrøyting/strøing/feing	24 238	25 853
<b>Sum</b>	<b>224 524</b>	<b>423 619</b>

**Note 6 - Energi/fyring**

	2021	2020
Strøm	64 951	39 417
<b>Sum</b>	<b>64 951</b>	<b>39 417</b>

**Note 7 - Kabel-TV og bredbånd**

	2021	2020
Kabel-TV	218 088	218 088
<b>Sum</b>	<b>218 088</b>	<b>218 088</b>

**Note 8 - Andre driftskostnader**

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	2 488	14 387
Verktøy og redskaper	4 692	7 946
Nøkler, låser og skilt	344	1 019
Skadedyrarb. & Soppkontroll	249	0
Kontorrekvisita	849	0
HMS Lisens	0	913
Generalforsamling/årsmøte	892	2 112
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	2 145
Gaver	1 859	1 500
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 570	2 451
Velferdskostnader	0	1 900
<b>Sum</b>	<b>13 944</b>	<b>34 373</b>



## NOTER

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 871 100	2 373 588
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 871 100	2 373 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 871 100	2 373 588

Antatt levetid i år :

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666.01.30494 Skattetrekk	1 200	1 200
<b>Sum</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	26	100	2 600

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>7 356 235</b>	<b>6 639 421</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	963 346	716 814
Opptjent egenkapital 31.12	8 319 581	7 356 235



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11484963 30	11484963 10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2004
Rentesats:	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.01.2032	01.01.2035
Opprinnelig lånebeløp:	9 800 000	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 716 106	4 045 099
Avdrag i perioden:	324 963	274 676
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 391 143</b>	<b>3 770 423</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 895 208	2 504 890
Andelssaldo 01.01:	2 195 881	2 199 024
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	192 024	149 321
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 003 857</b>	<b>2 049 703</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 394 999</b>	<b>5 820 126</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	43 134 125	44 075 108
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 244 689	51 244 689
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	51 519 000	51 519 000



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>189 255</b>	<b>367 830</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	963 346	716 814
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	1 897	3 618
Avdrag langsiktig gjeld	-599 639	-651 784
Nedskrivning IN-gjeld	-341 345	-243 605
Endringer i andre langsiktige poster	-1 897	-3 618
B. Årets endringer disponible midler	22 362	-178 575
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>211 617</b>	<b>189 255</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	295 407	278 852
- Kortsiktig gjeld	83 790	89 597
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>211 617</b>	<b>189 255</b>



Til generalforsamlingen i Festningsåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Festningsåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 963 346. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Associate of  
Independent Accounting Firms



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 7. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Festningsåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Festningsåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 963 346. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 7. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

07.04.2022 13.36.13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.