



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 778 737
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSETERVEIEN 12-14 AS
Forretningsadresse: Viktor Baumanns vei 12-14
7020 TRONDHEIM

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: Heidi Holen
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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 169 229	1 090 344
Sum inntekter		1 169 229	1 090 344
Kostnader			
Lønnskostnad		46 066	27 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 639	84 640
Annen driftskostnad		899 496	760 435
Sum kostnader		1 030 200	872 600
Driftsresultat		139 029	217 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	836
Sum finansinntekter		405	836
Annen finanskostnad		54 300	68 271
Sum finanskostnader		54 300	68 271
Netto finans		-53 895	-67 435
Ordinært resultat før skattekostnad		85 134	150 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 134	150 309
Årsresultat		85 134	150 309
Totalresultat		85 134	150 309
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 134	150 309
Sum overføringer og disponeringer		85 134	150 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 632 505	2 632 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 200	235 839
Sum varige driftsmidler		2 783 705	2 868 344
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 783 705	2 868 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 960	18 164
Andre fordringer		40 479	33 828
Sum fordringer		124 439	51 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 481	343 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 481	343 740
Sum omløpsmidler		351 920	395 732
SUM EIENDELER		3 135 625	3 264 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		530 702	445 568
Sum opptjent egenkapital		530 702	445 568
Sum egenkapital		630 782	545 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 093 771	2 290 210
Øvrig langsiktig gjeld		300 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 393 771	2 590 210
Sum langsiktig gjeld		2 393 771	2 590 210
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 717	24 779
Leverandørgjeld		80 353	71 698
Annen kortsiktig gjeld		6 002	31 741
Sum kortsiktig gjeld		111 072	128 218
Sum gjeld		2 504 843	2 718 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 135 625	3 264 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 463617

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 778 737
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSETERVEIEN 12-14 AS
Forretningsadresse: Viktor Baumanns vei 12-14
7020 TRONDHEIM

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: Heidi Holen
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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 169 229	1 090 344
Sum inntekter		1 169 229	1 090 344
Kostnader			
Lønnskostnad		46 066	27 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 639	84 640
Annen driftskostnad		899 496	760 435
Sum kostnader		1 030 200	872 600
Driftsresultat		139 029	217 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	836
Sum finansinntekter		405	836
Annen finanskostnad		54 300	68 271
Sum finanskostnader		54 300	68 271
Netto finans		-53 895	-67 435
Ordinært resultat før skattekostnad		85 134	150 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 134	150 309
Årsresultat		85 134	150 309
Totalresultat		85 134	150 309
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 134	150 309
Sum overføringer og disponeringer		85 134	150 309



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 632 505	2 632 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 200	235 839
Sum varige driftsmidler		2 783 705	2 868 344
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 783 705	2 868 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 960	18 164
Andre fordringer		40 479	33 828
Sum fordringer		124 439	51 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 481	343 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 481	343 740
Sum omløpsmidler		351 920	395 732
SUM EIENDELER		3 135 625	3 264 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 080	100 080
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	530 702	445 568
Sum opptjent egenkapital	530 702	445 568
Sum egenkapital	630 782	545 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 093 771	2 290 210
Øvrig langsiktig gjeld	300 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 393 771	2 590 210
Sum langsiktig gjeld	2 393 771	2 590 210
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 717	24 779
Leverandørgjeld	80 353	71 698
Annen kortsiktig gjeld	6 002	31 741
Sum kortsiktig gjeld	111 072	128 218
Sum gjeld	2 504 843	2 718 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 135 625	3 264 076



Organisasjonsnr: 930 778 737
FJELLSETERVEIEN 12-14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

AS Fjellseterveien 12/14

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 11. mars 2022

Selskapsnummer: 1307





Velkommen til generalforsamling i AS Fjellseterveien 12/14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1307>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dersom du ønsker å levere analog stemmeseddel, må denne leveres til styret innen utløpet av de 4 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Fjellseterveien 12/14



Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering - Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marit Nordbø er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret



Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1307 AS Fjellseterveien 12-14 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 800.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem som ikke er på valg; Ragne Reistad Sandberg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Knutsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johannes Loe Holand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Halstein Nordbø
- Torunn Børsting

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Ingrid Margrete Dahl
- Randi Leikvold



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Sandvær	Viktor Baumanns Vei 14 A
Styremedlem	Halstein Nordbø	Viktor Baumanns V. 14 B
Styremedlem	Ragne Reistad Sandberg	Viktor Baumanns Vei 14 B
Varamedlem	Torunn Børsting	Viktor Baumanns Vei 12 B
Varamedlem	Marianne Bergem	Viktor Baumanns Vei 14 B

Valgkomiteen

Ingrid Margrete Dahl	Viktor Baumanns Vei 14 A
Randi Johanne Vikan Strøm	Viktor Baumanns Vei 14 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om AS Fjellseterveien 12/14

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Fjellseterveien 12/14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930778737, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Viktor Baumanns Vei 12 A
Viktor Baumanns Vei 12 B
Viktor Baumanns Vei 14 A
Viktor Baumanns Vei 14 B

Gårds- og bruksnummer:
425 401

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Fjellseterveien 12/14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid i forrige periode

Styret har også i 2021 hatt et unormalt arbeidsår grunnet SARS-CoV-2.

Grunnet fjorårets restriksjoner ble det gjennomført digital generalforsamling. Av samme grunn ble det ikke gjennomført beboermøte.

Vi mottok en henvendelse fra Trondheim kommune angående avståelse av grunn til opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Ved ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at AS Fjellseterveien 12-14 kan avstå grunn slik at Trondheim kommune (Miljøpakken) kan etablere en miljøgate i Breidablikkveien, forbi blokkene våre. Kommunen har planer om å starte opp dette arbeidet 2022.

Styret har avholdt 5 styremøter i forrige periode, der varamedlemmer ble innkalt til de to siste møtene.

Nye beboere

Det har vært 5 nye overtakelser av leilighetene den siste perioden. Stine og Frank Knutsen har flyttet inn i 12A. Lea Myklestad og Christian Strømskag Måsøval har flyttet inn i 14A. Line Pedersen har flyttet inn i 14A. Robert Sellæg og Heidi Bjørndal har flyttet inn i 12A. Johannes Loe Holand og Ida Bjørnbakk Haverstadløyken har flyttet inn i 12A.

Drift

TeliaSonera Norge AS ønsker å utvide installasjonen som er montert på taket over oppgang 14A. De jobber fremdeles med prosjektering av ny installasjon samt forbereder ny avtale.

Som året før ble det bestilt firma for rundvask av trappeopp ganger. Tilbakemeldingene i etterkant var gode.

Det har blitt etterfylt noe sand, og det er kjøpt inn beskyttelsesnett for å legge over sandkassen.

Drift og vedlikehold 2022

Det vil bli hentet inn priser på asfaltering av innkjørsel og øvre del av gårdsplass, og fjerning av furutre utenfor blokk 14.

Øvrige tiltakspunkter for 2022 kan være slamming av grunnmur, beising av resterende utemøbler, etablering av fundament for fellesgrill, maling av carporter, betongreparasjoner og maling rundt garasjer. Dette kan utføres på dugnad.

Jeg vil takke øvrige styremedlemmer for 2021, og samtidig benytte sjansen til å takke for meg.

Stian Sandvær
Styreleder
Trondheim, 07-02-2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 169 229.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter ifm. lading av elbil og leie av plass for basestasjonsutstyr fra Telia Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 030 200.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn hva det var budsjettert for.

Resultat

Årets resultat på kr 85 134 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 240 848.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 500 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader som blant annet omfatter asfaltering av innkjørsel og øvre del av gårdsplass.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Vann- og avløpsavgift er budsjettert noe høyere enn det ble budsjettert for i 2021. Årsaken til dette er at kostnadene ble høyere i 2021 enn hva det ble budsjettert med.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av fjorårets kostnader har det blitt budsjettert med høyere energikostnader for 2022 enn det ble budsjettert for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 382. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Fjellseterveien 12/14.

Lån

AS Fjellseterveien 12/14 har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Husbanken: 0,72% flytende rente p.t., innfrielse 01.07.2024. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpende avdrag.

OBOS-banken: 2,85% flytende rente p.t., innfrielse 30.09.2036. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpende avdrag.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjellseterveien 12-14 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fjellseterveien 12-14 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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 årsrapporten 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fjellseterveien 12-14 AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

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>

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FJELLSETERVEIEN 12-14 AS ORG.NR. 930 778 737, KUNDENR. 1307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 110 672	1 051 440	1 113 000	1 132 000
Ladepunkt		11 587	0	0	0
Andre inntekter	3	46 970	38 904	18 000	90 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 169 229	1 090 344	1 131 000	1 222 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 066	-2 525	-3 525	-5 712
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-40 000	-40 800
Avskrivninger	14	-84 639	-84 640	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 469	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 115	-81 900	-88 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-36 601	-9 573	-7 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-102 835	-51 058	-60 000	-110 500
Forsikringer		-59 746	-55 380	-60 000	-63 000
Kommunale avgifter	9	-299 362	-264 024	-284 500	-285 195
Energi/fyring		-47 360	-39 071	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 719	-124 332	-135 000	-138 000
Andre driftskostnader	10	-127 882	-130 628	-128 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 030 200	-872 600	-854 025	-939 207
DRIFTSRESULTAT		139 029	217 744	276 975	283 293
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	405	836	0	0
Finanskostnader	12	-54 300	-68 271	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 895	-67 435	0	0
ÅRSRESULTAT		85 134	150 309	276 975	283 293
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		85 134	150 309		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 632 505	2 632 505
Andre varige driftsmidler	14	151 200	235 839
SUM ANLEGGSMIDLER		2 783 705	2 868 344
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 831	60
Kundefordringer		83 960	18 164
Forskuddsbetalte kostnader		36 648	33 768
Driftskonto OBOS-banken		90 553	207 109
Sparekonto OBOS-banken		136 928	136 631
SUM OMLØPSMIDLER		351 920	395 732
SUM EIENDELER		3 135 625	3 264 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 080	100 080
Opptjent egenkapital		530 702	445 568
SUM EGENKAPITAL		630 782	545 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 093 771	2 290 210
Borettsinnskudd	17	300 000	300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 393 771	2 590 210
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 902	7 846
Leverandørgjeld		80 353	71 698
Påløpte renter		776	1 052
Påløpte avdrag		23 941	23 727
Annen kortsiktig gjeld	18	2 100	23 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 072	128 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 135 625	3 264 076
Pantstillelse	19	4 182 885	4 182 885
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.01.2022
Styret i Fjellseterveien 12-14 AS

Stian Sandvær /s/

Halstein Nordbø /s/

Ragne Reistad Sandberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	963 672
Kabel-tv	136 200
Parkering	13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 113 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 110 672

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	18 806
Nettinnbetalinger	10 000
Telia, leie plass basestasjonutstyr 2021	18 164
SUM ANDRE INNTEKTER	46 970

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-3 020
Naturalytelser speilkonto	3 020
Arbeidsgiveravgift	-6 066
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 066

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 601
SUM KONSULENTHONORAR	-36 601

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 425
Drift/vedlikehold VVS	-10 000
Drift/vedlikehold elektro	-1 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 380
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 363
Kostnader dugnader	-674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-102 835

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-124 946
Vann- og avløpsavgift	-105 057
Feieavgift	-8 822
Renovasjonsavgift	-60 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-299 362

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 281
Renhold ved firmaer	-9 937
Snørydding	-58 248
Gressklipping	-41 894
Andre fremmede tjenester	-145
Trykksaker	-507
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-872
Bank- og kortgebyr	-2 730
Velferdskostnader	-4 089
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 882

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	405

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 539
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 761
SUM FINANSKOSTNADER	-54 300

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1954 Bygninger	1 041 867
Tilgang 1999, Rehabilitering verandaer	1 590 638
SUM BYGNINGER	2 632 505

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.425/bnr.401

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for elbil**

Kostpris	192 000
Avskrevet tidligere	-128 000
Avskrevet i år	-63 999

1

Parkanlegg

Tilgang 1954	16 000
Avskrevet tidligere	-9 280

6 720

Parkeringsplasser

Tilgang 2019	206 398
Avskrevet tidligere	-41 280
Avskrevet i år	-20 640

144 479

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**151 200****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-84 639**

Parkanlegg avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 080 fordelt på 24 aksjer á kr. 4 170. 100 080
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2004	-1 545 000
Nedbetalt tidligere	1 207 747
Nedbetalt i år	95 428

-241 825

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 337 885
Nedbetalt tidligere	384 928
Nedbetalt i år	101 011

-1 851 946

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 093 771**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-300 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-300 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-2 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	300 000
Pantelån	2 093 771
Påløpte avdrag	23 941
TOTALT	2 417 712

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 632 505
TOTALT	2 632 505



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-postadresse: fjellsetervn12og14@styrommet.no. Se boligaksjeselskapets hjemmeside på www.vibbo.no/fjellseterveien-1214 for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Det er ikke engasjert fast vaktmester. Det utføres felles dugnad. TOBB Byggdrift AS benyttes for brøyting/sandstrøing og gressklipping. Hagestell gjøres av borettslaget gjennom en hagegruppe. Det påligger styret et ansvar å se til at nødvendig vedlikehold blir utført, enten av borettslaget selv eller ved evt. ekstrainsats fra boligaksjeselskapets beboere.

Parkering

Det er 11 garasjeplasser. Leien er p.t. kr. 100 pr. mnd. Fremleie av garasjer er ikke tillatt. Parkeringsplassene følger ikke leiligheten, men tildeles etter påmeldingsliste. Carport/garasje blir fordelt etter ansiennitet. Det ble i 2019 montert 6 ladestasjoner for elbil på utvendig felles parkeringsplass.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649548. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.03.22

Selskapsnummer: 1307 **Selskapsnavn:** AS Fjellseterveien 12/14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Marit Nordbø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 800.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Frank Knutsen

Styremedlem (1 skal velges)

- Johannes Loe Holand

Varamedlem (2 skal velges)

- Halstein Nordbø
 Torunn Børsting

Sak 7 Valg av valgkomité

Valgkomité (2 skal velges)

- Ingrid Margrete Dahl
 Randi Leikvold



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.