



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 770 048	1 707 192
Sum inntekter		1 770 048	1 707 192
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	42 217
Annen driftskostnad		1 065 999	2 277 964
Sum kostnader		1 108 216	2 320 181
Driftsresultat		661 832	-612 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 864	20 315
Sum finansinntekter		21 864	20 315
Annen finanskostnad		368 695	146 041
Sum finanskostnader		368 695	146 041
Netto finans		-346 831	-125 726
Resultat før skattekostnad		315 002	-738 715
Årsresultat		315 002	-738 715
Totalresultat		315 002	-738 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 002	-738 715
Sum overføringer og disponeringer		315 002	-738 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 217 858	21 217 858
Sum varige driftsmidler		21 217 858	21 217 858
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		21 254 791	21 243 716
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 353	15 977
Sum fordringer		17 353	15 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 099	351 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 099	351 651
Sum omløpsmidler		300 452	367 628
SUM EIENDELER		21 555 243	21 611 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 256 254	7 941 252
Sum opptjent egenkapital		8 256 254	7 941 252
Sum egenkapital		8 258 654	7 943 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 045 672	10 599 348
Øvrig langsiktig gjeld		2 953 622	2 943 330
Sum annen langsiktig gjeld		12 999 294	13 542 678
Sum langsiktig gjeld		12 999 294	13 542 678
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 627	123 302
Leverandørgjeld		543	1 712
Annen kortsiktig gjeld		197 125	
Sum kortsiktig gjeld		297 295	125 014
Sum gjeld		13 296 589	13 667 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 555 243	21 611 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482678

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 251 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 3611 Fjelbergtoppen borettslag
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 770 048	1 707 192
Sum inntekter		1 770 048	1 707 192
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	42 217
Annen driftskostnad		1 065 999	2 277 964
Sum kostnader		1 108 216	2 320 181
Driftsresultat		661 832	-612 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 864	20 315
Sum finansinntekter		21 864	20 315
Annen finanskostnad		368 695	146 041
Sum finanskostnader		368 695	146 041
Netto finans		-346 831	-125 726
Resultat før skattekostnad		315 002	-738 715
Årsresultat		315 002	-738 715
Totalresultat		315 002	-738 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 002	-738 715
Sum overføringer og disponeringer		315 002	-738 715



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 217 858	21 217 858
Sum varige driftsmidler		21 217 858	21 217 858

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858

Sum anleggsmidler		21 254 791	21 243 716
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		17 353	15 977
Sum fordringer		17 353	15 977

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 099	351 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 099	351 651

Sum omløpsmidler		300 452	367 628
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		21 555 243	21 611 344
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 256 254	7 941 252
Sum opptjent egenkapital	8 256 254	7 941 252
Sum egenkapital	8 258 654	7 943 652
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 045 672	10 599 348
Øvrig langsiktig gjeld	2 953 622	2 943 330
Sum annen langsiktig gjeld	12 999 294	13 542 678
Sum langsiktig gjeld	12 999 294	13 542 678
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	99 627	123 302
Leverandørgjeld	543	1 712
Annen kortsiktig gjeld	197 125	
Sum kortsiktig gjeld	297 295	125 014
Sum gjeld	13 296 589	13 667 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 555 243	21 611 344



Organisasjonsnr: 884 251 532
FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3611

Fjeldbergtoppen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Fjeldbergtoppen Borettslag

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 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3611>

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 avgis din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Fjeldbergtoppen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nora Marie Evensen er foreslått valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nora Marie Evensen og Thor-Henning Isaksen er foreslått valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Olaussen Løvmyhr

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eline Stene Karlsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nora Marie Evensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nora Marie Evensen,	på valg i 2025	Fjeldberglia 11
Nestleder	Thor-Henning Isaksen,	på valg i 2025	Fjeldberglia 7
Styremedlem	Marie Tindlund Haugaløkken,	på valg i år	Fjeldberglia 13 C
Varamedlem	Kristoffer Nygaard,	på valg i år	Hestehagen 42 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nora Marie Evensen

Fjeldberglia 11

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Fjeldbergtoppen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Fjeldbergtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884251532, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 1219

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fjeldbergtoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har ikke vært gjort så mye i borettslaget i 2023. Vi har kun en elektrisk feil på utebelysningen som skal utbedres. Som tidligere år er fortsatt økonomiske utfordringer i borettslaget, noe styret arbeider med.

Marie som nå har sittet i styret i mange år flytter fra oss og vil derfor ikke være i styret fra april 2024. Vi vil takke henne for innsatsen hun har lagt ned for felleskapet og ønske henne lykke til videre 🍀

Mvh

Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 261 545 brukt til juridisk bistand/advokat.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente gjennom året 2023.

Resultat

Årets resultat 315 002 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 3 157 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

De disponible midlene er veldig redusert og styret i borettslaget er gjort kjent med dette fra forretningsfører. Styret har søkt om lån i OBOS banken på 300 000 som skal gå til å dekke omkostningene til juridisk bistand.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 31 000 til kun generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med 265 000 mot virkelige 235 672 i 2023.

Energikostnader

Borettslaget betaler for lys i fellesanlegg, budsjettert til 10 000 i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjeldbergtoppen Borettslag. Det er budsjettert med 215 000 i 2024 mot virkelig 193 156 i 2023.

Lån

Fjeldbergtoppen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24 grunnet økte kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjeldbergtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjeldbergtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 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.

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Fil innkalling.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		242 614	146 519	242 614	3 157
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		315 002	-738 715	660 500	527 400
Tillegg for nye langsiktige lån	13	1 481 743	1 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-2 035 419	-465 062	-802 000	-774 000
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-239 457	96 095	-141 500	-246 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 157	242 614	101 114	-243 443
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		300 452	367 628		
Kortsiktig gjeld		-297 295	-125 014		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 157	242 614		



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 770 048	1 707 192	1 770 000	1 833 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 770 048	1 707 192	1 770 000	1 833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 217	-5 217	-5 300	-5 500
Styreonorar	4	-37 000	-37 000	-37 000	-37 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-5 700
Forretningsførerhonorar		-72 720	-69 790	-73 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-265 070	-10 568	-8 000	-16 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-9 687	-1 578 682	-19 500	-31 000
Forsikringer		-193 156	-173 044	-190 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-235 672	-186 188	-265 000	-265 000
Energi/fyring		-8 457	-12 349	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 482	-187 551	-214 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-65 329	-50 241	-50 900	-71 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 108 216	-2 320 181	-882 500	-963 600
DRIFTSRESULTAT		661 832	-612 989	887 500	869 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 864	20 315	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-368 695	-146 041	-247 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-346 831	-125 726	-227 000	-342 000
ÅRSRESULTAT		315 002	-738 715	660 500	527 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		315 002	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-738 715		



FJELDBERGTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 884 251 532, KUNDENR. 3611

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 752 520	20 752 520
Tomt		465 338	465 338
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		21 254 791	21 243 716
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 353	15 977
Driftskonto OBOS-banken		283 099	351 651
SUM OMLØPSMIDLER		300 452	367 628
SUM EIENDELER		21 555 243	21 611 344
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		8 256 254	7 941 252
SUM EGENKAPITAL		8 258 654	7 943 652
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	10 045 672	10 599 348
Borettsinnskudd	14	2 917 600	2 917 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 999 294	13 542 678
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		543	1 712
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		36 729	65 455
Påløpte avdrag		62 898	57 847
Annen kortsiktig gjeld	16	197 125	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		297 295	125 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 555 243	21 611 344
	17	23 517 600	24 817 600



10

Fjeldbergtoppen Borettslag

Pantstillelse
Garantiansvar

0 0

Fredrikstad, 11.03.2024
Styret i Fjeldbergtoppen Borettslag

Nora Marie Evensen /s/

Thor-Henning Isaksen /s/

Marie T. Haugaløkken /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	901 008
Felleskostnader	691 344
Kabel-TV	177 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 770 048

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 217

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 37 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-261 545
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 525
SUM KONSULENTHONORAR	-265 070

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-5 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 687

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-235 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 672

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-34 109
Snørydding	-27 313
Andre fremmede tjenester	-1 431
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 329

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	783
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 567
SUM FINANSINNTEKTER	21 864

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-262 684
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 279
OBOS-banken	-3 543
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 127
Renter på leverandørgjeld	-3 062
SUM FINANSKOSTNADER	-368 695

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	20 752 520
SUM BYGNINGER	20 752 520

Tomten ble kjøpt i 2003, opparbeidelse av uteplass i 2008 kr. 27 838.

Gnr.210/bnr.1219

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2003	-18 600 000
Nedbetalt tidligere	9 726 148
Nedbetalt i år	653 859
	-8 219 993

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	29 572
Nedbetalt i år	10 826
	-459 602

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	44 932
Nedbetalt i år	1 255 068
	0



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-1 481 743

Nedbetalt i år

115 666

-1 366 077

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 045 672

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003

-2 917 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-2 917 600

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-36 022

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-36 022

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Saksomkostninger

-197 125

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-197 125

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 917 600

Pantelån

10 045 672

Påløpte avdrag

62 898

TOTALT

13 026 170

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

20 752 520

Tomt

465 338

TOTALT

21 217 858



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling utvendig og utskifting av noe kledning	Pågående arbeider mai- september, kledning skal skiftes der det trengs, maling utvendig av hele borettslaget, samt utskifting av 13 boddører
2020 - 2020	Verandautbedring	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 3611 Selskapsnavn: Fjeldbergtoppen Borettslag

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 Valg av møteleder</p> <p>Nora Marie Evensen er foreslått valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nora Marie Evensen og Thor-Henning Isaksen er foreslått valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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 opptjent egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 37 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Daniel Olaussen Løvmyhr

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eline Stene Karlsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Nora Marie Evensen



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.