



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	955 299 078
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL
Forretningsadresse:	OBOS Eiendomsforvaltning AS Ystenesgata 6B 6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 266 740	2 193 334
Sum inntekter		2 266 740	2 193 334
Kostnader			
Lønnskostnad		120 175	110 660
Annen driftskostnad		1 040 196	903 062
Sum kostnader		1 160 371	1 013 722
Driftsresultat		1 106 369	1 179 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 774	591
Sum finansinntekter		4 774	591
Annen finanskostnad		597 984	407 462
Sum finanskostnader		597 984	407 462
Netto finans		-593 210	-406 871
Ordinært resultat før skattekostnad		513 159	772 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 159	772 741
Årsresultat		513 159	772 741
Totalresultat		513 159	772 741
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 159	772 741
Sum overføringer og disponeringer		513 159	772 741



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 199 009	17 199 009
Sum varige driftsmidler		17 199 009	17 199 009
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		17 231 332	17 199 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 456	109 478
Sum fordringer		2 456	109 478
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 157	1 155 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 157	1 155 127
Sum omløpsmidler		1 893 613	1 264 605
SUM EIENDELER		19 124 945	18 463 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 578 542	9 091 701
Sum opptjent egenkapital		-8 578 542	-9 091 701
Sum egenkapital		-8 575 542	-9 088 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 500 000	21 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 993 663	5 961 500
Sum annen langsiktig gjeld		27 493 663	27 461 500
Sum langsiktig gjeld		27 493 663	27 461 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 597	34 512
Leverandørgjeld		93 263	16 962
Skyldige offentlige avgifter		4 935	4 329
Annen kortsiktig gjeld		33 030	35 012
Sum kortsiktig gjeld		206 825	90 815
Sum gjeld		27 700 487	27 552 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 124 945	18 463 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393925

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 299 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 955 299 078
BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 266 740	2 193 334
Sum inntekter		2 266 740	2 193 334
Kostnader			
Lønnskostnad		120 175	110 660
Annen driftskostnad		1 040 196	903 062
Sum kostnader		1 160 371	1 013 722
Driftsresultat		1 106 369	1 179 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 774	591
Sum finansinntekter		4 774	591
Annen finanskostnad		597 984	407 462
Sum finanskostnader		597 984	407 462
Netto finans		-593 210	-406 871
Ordinært resultat før skattekostnad		513 159	772 741
Ordinært resultat etter skattekostnad		513 159	772 741
Årsresultat		513 159	772 741
Totalresultat		513 159	772 741
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 159	772 741
Sum overføringer og disponeringer		513 159	772 741



Organisasjonsnr: 955 299 078
BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 199 009	17 199 009
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		17 231 332	17 199 009
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		2 456	109 478
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 157	1 155 127
Sum omløpsmidler		1 893 613	1 264 605
SUM EIENDELER		19 124 945	18 463 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 578 542	9 091 701
Sum opptjent egenkapital	-8 578 542	-9 091 701
Sum egenkapital	-8 575 542	-9 088 701
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 500 000	21 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 993 663	5 961 500
Sum annen langsiktig gjeld	27 493 663	27 461 500
Sum langsiktig gjeld	27 493 663	27 461 500
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 597	34 512
Leverandørgjeld	93 263	16 962
Skyldige offentlige avgifter	4 935	4 329
Annen kortsiktig gjeld	33 030	35 012
Sum kortsiktig gjeld	206 825	90 815
Sum gjeld	27 700 487	27 552 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 124 945	18 463 614



Organisasjonsnr: 955 299 078
BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Borettslaget Fjellgata 52 AL

3. mai 2023

Selskapsnummer: 6532





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fjellgata 52 AL

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

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Felles møterom, Fjellgata 52A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fjellgata 52 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. 6532 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karsten Almås

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørn Nesvik
- Pål Danielsen
- Svein Tore Hess

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Nes
- Wenche Aasen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Til årsmøtet 2023 i Fjellgata 52.cleaned.pdf



Sak 5

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:

- Øyvind Vassbotn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karsten Almås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Vassbotn	Fjellgata 52 C
Styremedlem	Karsten Almås	Fjellgt. 52 C
Styremedlem	Lisa Kristine Engeset	Fjellgata 52 B
Varamedlem	Jorunn Akselvoll	Fjellgata 52 B
Varamedlem	Svein Tore Hess	Fjellgata 52 B
Varamedlem	Asbjørn Paul Nesvik	Fjellgata 52 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øyvind Vassbotn Fjellgata 52 C

Varadelegert

Karsten Almås Fjellgt. 52 C

Valgkomiteen

Wenche Olaug Aasen Fjellgata 52 B
Bjørn Sindre Blindheim Myraledbakken 4

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fjellgata 52 AL

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Borettslaget Fjellgata 52 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955299078, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 93

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.

Borettslaget Fjellgata 52 AL hadde 1 vaktmester ansatt i 10% stilling i 2022.

Arbeidskontrakten utløp 31.12.22. Vaktmester ønsker ikke å fortsette men har sagt seg villig til å jobbe frem til ny løsning er på plass senest 1. Juli. Det kan være et alternativ å kjøpe inn tjenesten fra et firma.



Borettslaget Fjellgata 52 AL

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har bestått i oppfølging av økonomi og faktura, faste drifts- og vedlikeholdsavtaler, oppfølging av driftsproblem tekniske anlegg, vaktmesteravtale, leietakere garasje, gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter herunder maling av søppelrom og søyler inngang B/C og utskifting av fortau med varmekabler, arrangering av julemøte for beboere. Det er i løpet av året avholdt 4 styremøter etter behov.



Borettslaget Fjellgata 52 AL

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rentenivå.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr 1 686 788.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fjellgata 52 AL.

Lån

Borettslaget Fjellgata 52 AL har lån i Handelsbanken.

Rente er 4,39 % flytende, avdragsfritt til 01.05.26 med innfrielsesdato 01.04.46.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Felleskostnader i forbindelse med garasje vil øke med kr 50 per andel fra 01.01.23.

Det ble i 2022 opprettet egne felleskostnader for strøm elbil. De andelene dette gjelder betaler kr 100 per måned som skal dekke strømforbruk. I tillegg må andeler som ønsker å benytte felles anlegg for elbillading betale inn et engangsbeløp på kr 8000,- som skal dekke installasjonskostnader for anlegget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fjellgata 52 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fjellgata 52 AL som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 6. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4XOOJ-ESQFI-EM0PY-DKFH7-J5JQS-3GOYC



BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL
ORG.NR. 955 299 078, KUNDENR. 6532

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 173 790	401 049	1 173 790	1 686 788
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	513 159	772 741	707 308	101 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	512 998	772 741	707 308	101 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 686 788	1 173 790	1 881 098	1 787 788
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 893 613	1 264 605		
Kortsiktig gjeld	-206 825	-90 815		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 686 788	1 173 790		



Borettslaget Fjellgata 52 AL

BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL ORG.NR. 955 299 078, KUNDENR. 6532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 253 060	2 188 629	2 247 000	2 336 000
Ladeinntekter EL-bil		13 480	0	0	5 000
Andre inntekter	3	200	4 705	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 266 740	2 193 334	2 252 000	2 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 175	-65 660	-65 612	-83 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 619	-7 045	-7 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 365	-94 675	-96 700	-102 000
Konsulenthonorar	7	-39 268	-23 479	-50 000	-50 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-172 004	-114 283	-200 000	-235 000
Forsikringer		-78 789	-74 123	-77 100	-85 000
Kommunale avgifter	9	-334 746	-262 583	-289 900	-339 000
Energi/fyring		-46 904	-68 992	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 480	-131 870	-133 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-125 021	-120 011	-113 500	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 160 371	-1 013 722	-1 139 612	-1 298 000
DRIFTSRESULTAT		1 106 369	1 179 612	1 112 388	1 043 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 774	591	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-597 984	-407 462	-408 080	-945 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-593 210	-406 871	-405 080	-942 000
ÅRSRESULTAT		513 159	772 741	707 308	101 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		513 159	772 741		



Borettslaget Fjellgata 52 AL

BORETTSLAGET FJELLGATA 52 AL
ORG.NR. 955 299 078, KUNDENR. 6532

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 683 551	16 683 551
Tomt	13	515 458	515 458
Miljøbankkonto, øremerket		32 324	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 231 332	17 199 009
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 456	2 411
Andre kortsiktige fordringer		0	107 068
Driftskonto OBOS-banken		1 612 671	879 331
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 856	2 455
Sparekonto OBOS-banken		275 628	273 339
Innestående i andre banker		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		1 893 613	1 264 605
SUM EIENDELER		19 124 945	18 463 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	14	-8 578 542	-9 091 701
SUM EGENKAPITAL		-8 575 542	-9 088 701



Borettslaget Fjellgata 52 AL

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 500 000	21 500 000
Borettsinnskudd	16	5 961 500	5 961 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 163	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 493 663	27 461 500

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		93 263	16 962
Skyldige offentlige avgifter	18	4 935	4 329
Påløpte renter		75 597	34 512
Annen kortsiktig gjeld	19	33 030	35 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 825	90 815

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	30 961 500	30 961 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2023
Styret i Borettslaget Fjellgata 52 AL

Øyvind Vassbotn /s/

Karsten Almås /s/

Lisa Kristine Engeset /s/



Borettslaget Fjellgata 52 AL

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	2 187 216
Garasje	75 780
Strøm elbil	1 500
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 264 496

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 436
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 253 060

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkkelprikke	200
SUM ANDRE INNTEKTER	200



Borettslaget Fjellgata 52 AL

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-52 920
Påløpte feriepenger	-7 130
Arbeidsgiveravgift	-14 811
Yrkesskadeforsikring	-314
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 175

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 619.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-35 383
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
SUM KONSULENTHONORAR	-39 268

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 762
Drift/vedlikehold VVS	-18 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 280
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 152
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 004

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



Borettslaget Fjellgata 52 AL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-100 498
Vann- og avløpsavgift	-190 320
Feieavgift	-3 450
Renovasjonsavgift	-40 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 746

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-114 305
Andre fremmede tjenester	-513
Trykksaker	-2 290
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 616
Andre kontorkostnader	-2 400
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-403
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 021

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 450
SUM FINANSINNTEKTER	4 774

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-597 984
SUM FINANSKOSTNADER	-597 984

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	11 559 662
Innglassing balkonger 2014/2015	4 512 464
Brannalarmanlegg 2018/2019	611 425
SUM BYGNINGER	16 683 551

Tomten ble kjøpt i 1979 for kr 515 458.

Gnr.133/bnr.93

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



Borettslaget Fjellgata 52 AL

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 500 000	
Nedbetalt i år	0	
		-21 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-21 500 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026	Første avdrag er 01/05-2026
1, 9, 10, 15, 22, 23		1 500
29, 30		1 500
6, 7, 12, 14, 16, 20		1 800
2, 24, 26, 28		2 050
3, 4, 5, 8, 11, 13		2 300
17, 18, 19, 21, 25, 27		2 300



Borettslaget Fjellgata 52 AL

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982 -5 961 500

SUM

BORETTSINNSKUDD -5 961 500

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -32 163

SUM ANNEN LANGSIKTIG

GJELD -32 163

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -2 856

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 079

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE

AVGIFTER -4 935

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -7 130

Midlertidig deposita -25 900

SUM ANNEN KORTSIKTIG

GJELD -33 030

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 5 961 500

Pantelån 21 500 000

TOTALT 27 461 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 16 683 551

Tomt 515 458

TOTALT 17 199 009



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120147. 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	Nytt fortau med varmekabler mot nordvest, pusset opp søppelrom	Utført av Bravida, Søvik og Skåravik og Nime AS
2021-2021	Skiftet vindu inngang A	Utført av H-produkter
2019-2019	Installert ladeanlegg for elbil	Utført av Bravida
2018-2019	Installert brannvarslingsanlegg	Utført av Bravida
2017-2017	Rehabilitering garasje etter brann	Forsikringssak
2017 - 2017	Installert LED-belysning	Utført av Bravida
2016 - 2016	Reparert varmekabler i fortau	Arbeid utført av Bravida
2013 - 2015	Innglassing balkonger	Balco 2014 kr 1.771.249 Balco 2015 kr 2.958 491
2011 - 2011	Reparert varmekabler i fortau mot syd	
2007 - 2007	Montert avsug i alle piper	Og montert varmpumper i alle oppgangene
2006 - 2006	Større vedlikehold av felles terrasse	Tetting av lekkasjer Flislegging



Til årsmøtet i Fjellgata 52 - 2023

Styreleder Øyvind Vassbotn, valgt for 2 år ikke på valg

Styremedlem Lisa Engeseth, valgt for 2 år ikke på valg

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem Karsten Almås velges for 2 år

Varamedlemmer, ettårige valg

Asbjørn Nesvik

Pål Danielsen

Svein Tore Hess

Som delegert medlem ved OBOS generalforsamling

Delegert Øyvind Vasbotn

Varadelegert Karsten Almås

Valgkomite, Venche Aasen

Arne Nes



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 6532 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fjellgata 52 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.