



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 20.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 322 929	2 080 246
Sum inntekter		2 322 929	2 080 246
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 577 789	1 356 241
Sum kostnader		5 691 889	1 470 341
Driftsresultat		-3 368 960	609 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 544	612
Sum finansinntekter		2 544	612
Annen finanskostnad		444 498	246 069
Sum finanskostnader		444 498	246 069
Netto finans		-441 954	-245 457
Resultat før skattekostnad		-3 810 914	364 448
Årsresultat		-3 810 914	364 448
Totalresultat		-3 810 914	364 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 810 914	364 448
Sum overføringer og disponeringer		-3 810 914	364 448



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		4 176 680	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 176 681	4 176 681
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 176 681	4 176 681
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 919	46 779
Sum fordringer		83 919	46 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 190	161 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 190	161 804
Sum omløpsmidler		536 109	208 583
SUM EIENDELER		4 712 790	4 385 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 904 618	3 093 704
Sum opptjent egenkapital		-6 904 618	-3 093 704
Sum egenkapital		-6 796 618	-2 985 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 344 454	6 275 661
Øvrig langsiktig gjeld		886 000	886 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 230 454	7 161 661
Sum langsiktig gjeld		11 230 454	7 161 661
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 600	1 753
Leverandørgjeld		153 564	152 281
Skyldige offentlige avgifter			8 012
Annen kortsiktig gjeld		43 790	47 260
Sum kortsiktig gjeld		278 954	209 307
Sum gjeld		11 509 408	7 370 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 712 790	4 385 264



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517254

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 350 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 322 929	2 080 246
Sum inntekter		2 322 929	2 080 246
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 577 789	1 356 241
Sum kostnader		5 691 889	1 470 341
Driftsresultat		-3 368 960	609 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 544	612
Sum finansinntekter		2 544	612
Annen finanskostnad		444 498	246 069
Sum finanskostnader		444 498	246 069
Netto finans		-441 954	-245 457
Resultat før skattekostnad		-3 810 914	364 448
Årsresultat		-3 810 914	364 448
Totalresultat		-3 810 914	364 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 810 914	364 448
Sum overføringer og disponeringer		-3 810 914	364 448



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

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		4 176 680	4 176 680
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 176 681	4 176 681
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 176 681	4 176 681
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 919	46 779
Sum fordringer		83 919	46 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 190	161 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 190	161 804
Sum omløpsmidler		536 109	208 583
SUM EIENDELER		4 712 790	4 385 264
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 904 618	3 093 704
Sum opptjent egenkapital	-6 904 618	-3 093 704
Sum egenkapital	-6 796 618	-2 985 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 344 454	6 275 661
Øvrig langsiktig gjeld	886 000	886 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 230 454	7 161 661
Sum langsiktig gjeld	11 230 454	7 161 661
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 600	1 753
Leverandørgjeld	153 564	152 281
Skyldige offentlige avgifter		8 012
Annen kortsiktig gjeld	43 790	47 260
Sum kortsiktig gjeld	278 954	209 307
Sum gjeld	11 509 408	7 370 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 712 790	4 385 264



Organisasjonsnr: 833 350 102
FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

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. 5323

Fjellhus Boligselskap AS



Velkommen til generalforsamling i Fjellhus Boligselskap AS

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 25. april kl. 15:00 og lukker 28. april kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5323>

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 avgj 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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellhus Boligselskap AS



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er 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

Stein Arild Degrum og Jeanette Heiberg er 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 underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5323 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Sterten Heide
Nåværende leder. Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Farshad Azimee
Sitter i styret nå. Jeg er engasjert og følger opp.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Andersen
Jeg ønsker å stille til valg som medlem i styret. Jeg har tidligere sittet i flere styreverv i alt fra Høgskolestyret ved HIST til landsrådet for Norsk sykepleierforbund og landsrådet for SAIH. Mitt mål for borettslaget er å skape god dialog, gi beboere mulighet til å bli hørt og se på muligheter for å benytte alle de flotte ressursene



vi har på området. Jeg har ikke tidligere stilt fordi jeg har hatt barn og mye jobb, men barna er nå blitt store og begynt å flytte ut og jeg har nå mer kapasitet ift til jobben og ønsker derfor å bidra med mitt engasjement i borettslaget.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kohinoor Nordberg
- Stein Arild Degrum



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Sterten Heide	Prost Hallings Vei 52A
Styremedlem	Farshad Azimee	Prost Hallings Vei 41A
Styremedlem	Marina Helbostad	Harald Halvorsens Vei 49B
Styremedlem	Aina Marita Sissel Skarsethstuen	Harald Halvorsens Vei 49A
Varamedlem	Jeanette Heiberg	Harald Halvorsens Vei 51B

Valgkomiteen

Stein Arild Degrum	Harald Halvorsens Vei 49B
Kohinoor Nordberg	Harald Halvorsens Vei 49A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no eller på e-post fjellhus@styrerrommet.no

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 Fjellhus Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer. Fjellhus Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 833350102, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 228

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

Fjellhus Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte hatt 8 styremøter samt løpende kommunikasjon på digitale flater.

Økonomi

Styret har det siste året fulgt med på økonomien til boligselskapet. Vi har i løpet av året klart å bygge opp litt større egenkapital sammenlignet med forrige regnskapsår. Vi har ikke hatt noen større uforutsette utgifter. Vi har fortsatt en kassekreditt som en backup.

Takrehabilitering

Ett av årets store prosjekter var nytt taktekke. Dette ble fullført i løpet av sommeren 2023. I løpet av dette arbeidet ble det avdekket noen råteskader i underliggende treverk som ble utbedret. Dette viser også at det var på høy tid å gjøre dette.

Bergvarme

Det desidert største prosjektet og noe vi har brukt mye tid på dette året er installasjon av bergvarme. Det ble en del utsettelse og fram og tilbake med kommunen som hele tiden krevde ny dokumentasjon. Vi kom endelig skikkelig i gang nå i vinter og rett før påske ble vi koblet over på nytt anlegg.

Vaktmester

Vi har fortsatt avtale med Borettslag-service. Haavard Ekbør som drev det selskapet gikk dessverre bort nå i 2023. Hans sønn Morten Ekbør har tatt over driften og vår avtale med dem har ikke forandret seg.

Forslag til framtidig vedlikehold:

- Drenering rundt bygningsmassene
- Kjellergulv i HHV må utbedres
- Vaskemaskiner og tørketrommel i vaskeriet bør byttes snart
- Fasaderehabilitering
 - o Male fasader
 - o Reparere murpuss
 - o Skifte rekkverk på verandaer
 - o Utbedre lekkasjer fra verandaer i øverste etasje
 - o Skifte kjellervinduer
- Rehabilitering inngangspartier (utvendig)
- Male/friske opp oppganger (innvendig)
- Bytte/oppgradere lysreguleringen i oppgangene



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak for lavt budsjett i forhold bergvarme og tetting av tak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 257.155,-



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Når det er sagt har boligaksjeselskapet investert i bergvarme, energikostnadene er derfor forventet å synke i 2024 sammenlignet med 2022-2023, men denne posten er vanskelig å forutse på tidspunktet budsjettet ble satt.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhus Boligselskap AS.

Lån

Fjellhus Boligselskap AS har lån 5 lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det gjenstår en slutfaktura for bergvarmeprosjektet som skal betales i 2024, som vil føre til at lånet «OBOS-banken 5» vil øke.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnader og 3 % økning av linje på faktura med tittel «oppvarming» fra 01.01.2024. Dette tilsvarer en total økning på 3,9%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers 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 utilsiktede feil.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 74EKH-GCFSJ-FN175-ETZOX-28EZ0-EE3V6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 09:44:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 74EKH-GCFSJ-FN17S-ETZOX-28EZO-EE3V6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 26

5323 - Årsrapport 2023.pdf



FJELLHUS BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 833 350 102, KUNDENR. 5323

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 306 304	2 061 146	2 435 000	2 396 000
Andre inntekter	3	16 625	19 100	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 322 929	2 080 246	2 438 000	2 399 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 076	-7 268	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 813	-93 075	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-10 037	-660	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-4 238 379	-118 538	-3 124 000	-84 000
Forsikringer		-110 159	-131 821	-145 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-301 670	-250 497	-301 077	-354 000
Energi/fyring	10	-457 707	-477 178	-605 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 101	-164 730	-180 000	-203 000
Andre driftskostnader	11	-158 848	-112 474	-164 500	-164 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 691 889	-1 470 341	-4 767 677	-1 392 600
DRIFTSRESULTAT		-3 368 960	609 905	-2 329 677	1 006 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 544	612	0	0
Finanskostnader	13	-444 498	-246 069	-330 739	-623 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-441 954	-245 457	-330 739	-623 000
ÅRSRESULTAT		-3 810 914	364 448	-2 660 416	383 400
Overføringer:					
Udekket tap		-3 810 914	0		
Reduksjon udekket tap		0	364 448		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 906 680	3 906 680
Tomt		270 000	270 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		4 176 681	4 176 681
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 444	181
Forskuddsbetalte kostnader		68 725	46 598
Andre kortsiktige fordringer	16	9 750	0
Driftskonto OBOS-banken		452 158	155 522
Sparekonto OBOS-banken		32	32
Innestående i andre banker		0	6 250
SUM OMLØPSMIDLER		536 109	208 583
SUM EIENDELER		4 712 790	4 385 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	108 000	108 000
Udekket tap	18	-6 904 618	-3 093 704
SUM EGENKAPITAL		-6 796 618	-2 985 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 344 454	6 275 661
Annen langsiktig gjeld	20	886 000	886 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 230 454	7 161 661
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 790	47 260
Leverandørgjeld		153 564	152 281
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	8 013
Påløpte renter		55 251	1 753
Påløpte avdrag		26 349	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 954	209 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 712 790	4 385 264
Pantstillelse	21	16 986 000	9 986 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2024
Styret i Fjellhus Boligselskap AS

Frode Sterten Heide /s/

Farshad Azimee /s/ Marina Helbostad /s/

Aina Marita Sissel /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 067 216
Brensel	234 048
Frysebokser	5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 306 304

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri inntekter	6 840
Tomteleie	9 750
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	16 625

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 076.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 037
SUM KONSULENTHONORAR	-10 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nortekk AS	-1 344 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 344 500
Drift/vedlikehold bygninger	-4 189
Drift/vedlikehold elektro	-5 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 979
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (bergvarme)	-2 868 533
Kostnader dugnader	-1 893
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 238 379

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 631
Renovasjonsavgift	-79 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 670



NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 759
Strøm oljefyr el.bereder	-432 948
SUM ENERGI / FYRING	-457 707

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 730
Driftsmateriell	-938
	-50
Vaktmestertjenester	797
	-48
Renhold ved firmaer	702
	-43
Gressklipping	250
Andre fremmede tjenester	-470
Trykksaker	-309
Andre kontorkostnader	-733
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 880
Velferdskostnader	-3 000
	-158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	848

Vi ble ikke fakturert for gressklipping i 2022 sesongen. Vi ble derfor fakturert for både 2022 og 2023 nå.

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	632
SUM FINANSINNTEKTER	2 544

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

	-253
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	675
	-95
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	969
	-41
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	350
	-50
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	504
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
	-444
SUM FINANSKOSTNADER	498

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	616 000
Tilgang 1994	3 355 000
Avskrevet tidligere år	-64 320
SUM BYGNINGER	3 906 680

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.139/bnr.228

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Fyringsanlegg**

Tilgang 2001	129 231
Avskrevet tidligere	-129 230

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt tomteleie	9 750
------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 9 750**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000, fordelt på 35 aksjer a kr 3 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 295 792

Nedbetalt i år 36 168

-1 668 040

OBOS-Banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -1 344 500

Nedbetalt i år 7 957

-1 336 543

OBOS-Banken 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -3 000 000

Nedbetalt i år 9 302

-2 990 698

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 1 000 514

Nedbetalt i år 85 699

-413 787

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -5 400 000

Nedbetalt tidligere 1 328 033

Nedbetalt i år 136 581

-3 935 386

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 344 454****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -886 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -886 000

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 344 454
Påløpte avdrag	26 349
TOTALT	10 370 803

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

Bygninger	3 906 680
Tomt	270 000
TOTALT	4 176 680



Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8596764. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Nytt bergvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann	
2023	Nytt taktekke og tilhørende blikkenslagerarbeider	
2019	Nye ytterdører og callinganlegg	
2017	Skifte takrenner og nedløp fra balkonger	
2016 - 2017	Rehabilitering av vinduer & balkongdører	
2015 - 2016	ENØK-tiltak	Boligenergi
2011 - 2011	Rehabilitering av våtrom og røropplegg	



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 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 5323 Selskapsnavn: Fjellhus Boligselskap AS

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>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Arild Degrum og Jeanette Heiberg er 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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Frode Sterten Heide

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Farshad Azimee

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Charlotte Andersen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Kohinoor Nordberg

Stein Arild Degrum



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.