



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 128 351	4 634 299
Sum inntekter		4 128 351	4 634 299
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		2 187 755	2 689 497
Sum kostnader		2 310 956	2 812 698
Driftsresultat		1 817 395	1 821 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 672	1 482
Sum finansinntekter		2 672	1 482
Annen finanskostnad		263 623	194 258
Sum finanskostnader		263 623	194 258
Netto finans		-260 951	-192 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 556 444	1 628 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 556 444	1 628 825
Årsresultat		1 556 444	1 628 825
Totalresultat		1 556 444	1 628 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 556 444	1 628 825
Sum overføringer og disponeringer		1 556 444	1 628 825



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		99 245 000	99 245 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 303	36 404
Sum varige driftsmidler		99 272 303	99 281 404
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 182	
Sum finansielle anleggsmidler		58 182	0
Sum anleggsmidler		99 330 485	99 281 404
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 978	64 790
Sum fordringer		80 978	64 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 184	606 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 184	606 356
Sum omløpsmidler		900 162	671 145
SUM EIENDELER		100 230 647	99 952 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 074 033	60 517 589
Sum opptjent egenkapital		62 074 033	60 517 589
Sum egenkapital		62 079 433	60 522 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 035 722	9 389 839
Øvrig langsiktig gjeld		29 825 992	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld		37 861 714	39 157 939
Sum langsiktig gjeld		37 861 714	39 157 939
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 802	65 636
Leverandørgjeld		220 698	205 986
Sum kortsiktig gjeld		289 500	271 622
Sum gjeld		38 151 215	39 429 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 230 647	99 952 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404881

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 128 351	4 634 299
Sum inntekter		4 128 351	4 634 299
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		2 187 755	2 689 497
Sum kostnader		2 310 956	2 812 698
Driftsresultat		1 817 395	1 821 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 672	1 482
Sum finansinntekter		2 672	1 482
Annen finanskostnad		263 623	194 258
Sum finanskostnader		263 623	194 258
Netto finans		-260 951	-192 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 556 444	1 628 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 556 444	1 628 825
Årsresultat		1 556 444	1 628 825
Totalresultat		1 556 444	1 628 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 556 444	1 628 825
Sum overføringer og disponeringer		1 556 444	1 628 825



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

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		99 245 000	99 245 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 303	36 404
Sum varige driftsmidler		99 272 303	99 281 404
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 182	
Sum finansielle anleggsmidler		58 182	0
Sum anleggsmidler		99 330 485	99 281 404
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 978	64 790
Sum fordringer		80 978	64 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 184	606 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 184	606 356
Sum omløpsmidler		900 162	671 145
SUM EIENDELER		100 230 647	99 952 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400



Sum innskutt egenkapital	5 400	5 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	62 074 033	60 517 589
Sum opptjent egenkapital	62 074 033	60 517 589
Sum egenkapital	62 079 433	60 522 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 035 722	9 389 839
Øvrig langsiktig gjeld	29 825 992	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld	37 861 714	39 157 939
Sum langsiktig gjeld	37 861 714	39 157 939
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 802	65 636
Leverandørgjeld	220 698	205 986
Sum kortsiktig gjeld	289 500	271 622
Sum gjeld	38 151 215	39 429 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 230 647	99 952 549



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN 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 2023

Freidigkollen Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 622





Velkommen til årsmøte i Freidigkollen 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.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Stenbråten skole (personalrommet).

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til justering av §2 ro i husordensreglene - forslagsstiller Ragnhild Skjold
8. EL-bil lading
9. Individuell avregning av forbruk av fjernvarme.
10. Maling av yttervegger
11. Utskifting av ytterdører
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Møtelederen godkjennes

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene godkjennes.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0622 Freidigkollen Borettslag 09.05.2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000.



Sak 7

Forslag til justering av §2 ro i husordensreglene - forslagsstiller Ragnhild Skjold

Forslag fremmet av:

Ragnhild Skjold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da jeg leste Husordensreglene for en tid siden, slo det meg at § 2 Ro burde endres noe. Vi vil alle ha behov for oppussing av leiligheten, og mange trenger å øve på ulike instrumenter. Samtidig er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Jeg mener det derfor fornuftig å ha noe klarere rammer.

Dagens ordlyd er;

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på felles uteområder. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00, i perioden 01.05 til 30.09 og mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 i perioden 01.10 til 30.04, og det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Forslag til endring av § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på felles uteområder. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring, saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og avsluttes innen kl 20.00 og kl 18.00 på lørdager.

Innleide håndverkere skal så langt mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08.00-17.00), med mindre det er snakk om akutte problemer, (for eksempel med VVS), som ikke kan vente.



Oppussingsarbeider i egen regi av større omfang (mer enn 1-2 uker) skal også fortrinnsvis skje hverdager 08.00-18.00 og lørdager 09.00-18.00. Naboene bør varsles om omfanget.

Tilsvarende når det gjelder musikk- og sangøvelser som avsluttes innen kl 20.00 og kl 18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal støyende arbeider og musikk- og sangøvelser unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Styrets innstilling

Styret mener de gjeldende regler ivaretar behov for ro, men oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer. Dersom noen plages av lyder fra naboen tar man kontakt, snakker sammen, og forsøker å løse problemet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene holdes uendret.

Sak 8

EL-bil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har arbeidet for å finne en god løsning for å tilby EL-bil lading til alle beboere. Fram til i dag har individuell lading kun vært mulig for de som har garasje plass i garasje under 176/178, og har installert EL-måler tilknyttet egen strømmåler. Det er frem til 2022 gitt tillatelser til å etablere ladeløsning knyttet til egen måler, så lenge det er tilstrekkelig kapasitet. Installasjon og forbruk betales av den enkelte. Dette har fungert godt frem til i dag, men reglene sier:

Reglene: Eierseksjonsloven og borettslagsloven

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag.

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf

25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.



Samtidig vil man i borettslag og sameier fort se at det kan være lurt å legge inn ladere på alle parkeringsplasser med en gang.

Styret har derfor sett på løsninger som vil gi alle beboere tilgang til å lade EL, eller ladbar hybrid bil på egen P-plass.. En slik løsning vil gi en verdiøkning for alle leiligheter, også de som ikke har EL-bil, ved et evt. potensielt salg. Kostnader for infrastruktur dekkes i felleskostnadene. Tilkobling og forbruk betales av den enkelte beboer når lading tas i bruk.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å etablere felles løsning for borettslaget, med felles infrastruktur, slik at alle beboere får mulighet for å lade EL, eller hybrid bil på egen p-plass i garasje. Ved etablering av en felles løsning skal dagens individuelle ladepunkter avvikles, og ladepunkter inngå i felles lade-løsning.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre tiltak slik at alle beboere får mulighet til å lade EL-bil.

Sak 9

Individuell avregning av forbruk av fjernvarme.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser at kostnader til fjernvarme øker. Dette gjelder både forbruk til oppvarming av varmtvann og til oppvarming. Økning av fellesutgifter som ble innført i 2022 har dekket de reelle kostnadsøkningene i 2022, men til tross for at vi også får «strømstøtte» på fjernvarme, ser vi at forbruk og kostnader for borettslaget øker.

Derfor har styret i 2022/2023 arbeidet sammen med Freidigtunet for å forsøke å finne en løsning for individuell avregning av forbruk pr. boenhet. Firmaet Techem har hatt befaring i Freidigtunet og Freidigkollen, og de har gitt oss en pris for å levere en løsning for å vurdere, og fakturere i forhold til hver boenhets reelle forbruk. En slik løsning vil, slik styret ser det, fordele kostnadene mer rettferdig, og gi et incentiv til hver enkelt om å begrense forbruk av fjernvarme og varmtvann.

En slik løsning vil ikke belaste borettslaget med økte kostnader, men kostnadene, (Ca. Kr. 75,- + mva) vil bli belastet den enkelte boenhet pr. mnd.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om individuell registrering og fakturering i hht forbruk av fjernvarme.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om individuell registrering og fakturering i hht forbruk av fjernvarme.

Sak 10

Maling av yttervegger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med planlegging av maling av vestvegger, ved balkongene, er det vurdert å endre farge på våre yttervegger. En lysere farge vil være mer motstandsdyktig mot slitasje, og vil gi bygningsmassen et mer vennlig utseende.

Alle blokker må allikevel males på nytt med to strøk. Kun sørveggen ble malt i 2018.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å avklare med fargekonsulent, og undersøke med Oslo kommune om en slik fasadeendring kan godkjennes. Evt. fargeendring, og kostnader avklares og presenteres for beboere.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for fasadeendring.

Sak 11

Utskifting av ytterdører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er mange ytterdører og dørkarmen som må byttes pga. slitasje og råte. Dette er borettslagets ansvar. Styret undersøker om det er mulig å tilby dører med vinduer der det er ønskelig. Styret anser at uttrykket på østveggen ikke vil endres negativt ved at beboerne får mulighet til å ha dør med vinduer. Styret vurderer at å gi beboerne et valg vil bidra til å gi økt bokvalitet for dem som har behov for å få lys inn i gangen/leilighetene. Det ses også på om det er mulig å endre hengsling der det en hensiktsmessig for å bedre rømningsveiene i svalgangene. I enkelte leiligheter så kan ikke vinduene ut mot svalgang åpnes. Det er sendt inn skjema til Oslo Kommune v/plan og bygningsetaten 3. april 2023 ihht. plikt om å forespørre om det må søkes om fasadeendring pga. hengslinger på enkelte dører må bytte side. Det foreligger ikke søknadsplikt om annet knyttet til utskifting av dører.



Styrets innstilling

Styret innhenter priser og starter utskiftning av dører inkl. karmer ila 2023. Mellomlegget ved evt. avvik (dør med vindu) fra standard ytterdør (glatt dør uten vindu) betales av beboer som ønsker det.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente priser og starte utskiftning av dører.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Anne Ernst
- Wenche Jørgensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Berg
- Tore Westmark



Sak 13

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:

- Harald Berg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Jørgensen

Sak 14

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dagny Iren Ervik
- Harald Berg
- Tore Westmark



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Restrup	Gamle Bygdevei 178
Nestleder	Wenche Jørgensen	Gamle Bygdevei 178
Styremedlem	Arne Fredrik Hiorth	Gamle Bygdevei 174
Styremedlem	Martin Møller	Gamle Bygdevei 176
Varamedlem	Harald Berg	Gamle Bygdevei 176
Varamedlem	Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Berg Gamle Bygdevei 176

Varadelegert

Wenche Jørgensen Gamle Bygdevei 178

Valgkomiteen

Harald Berg	Gamle Bygdevei 176
Dagny Iren Ervik	Gamle Bygdevei 178
Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174

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 Freidigkollen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Freidigkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985847444, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 573

Første innflytting skjedde i 2005. Tomten ble kjøpt i 2005.

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.

Freidigkollen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Freidigkollen btl. Styrets arbeid 2022/23.

Styret har:

- gjennomført 10 stk styremøter.
- gjennomført en varslet brannøvelse for å teste rutiner, og for kontroll av varslingskomponenter. (klokker og alarmer).

- gjennomført følgende kontroller.
 1. Årskontroll på Brann og nødlys. Det ble avdekket 5 viktige avvik som er lukket.
 2. Kontroll av elektrisk anlegg i fellesområdene. Det ble funnet 7 avvik, og alle er lukket.
 3. Det er foretatt Termofotografering av elektriske komponenter i hovedtavlene. Det ble funnet to avvik som er lukket.

- sammen med Freidigtunet arbeidet for å få tilbud på individuell avlesning av forbruk på fjernvarme, varmtvann og radiatorer

- fjernet gamle armaturer i korridorer i u. etg. Disse er levert på Grønmo.

- erstattet defekte himlingsplater i underetg. med nye.

- koblet gamle armaturer i heishus fra det elektriske anlegget, slik at de kan fjernes.

- arrangert høstdugnad.

- inngått avtale med nytt renholdfirma, Sefbo v/ Vaktmester Andersen for ukentlig vask av korridorer og trapp i heishus.

- deltatt ved reising og tenning av julegran sammen med Freidigtunet. De gamle lysene er erstattet med LED-lys.

- tatt ned, og kjørt juletreet på Grønmo.

- reparert hull ved første fartsdump inn fra Gamle Bygdevei.

- bestilt service på garasjedør i 178, og vurdert utskifting. (Serviceleverandør sier at utskifting er ikke nødvendig).

- søkt om midler fra «Oslo sør-satsingen» til beplantning og utbedring av uteområder.

- gjennomført befaringer med to leverandører vedr. maling av vestvegger, og utskifting av utgangsdører som må skiftes.

- gjennomført befaringer for å innhente tilbud på å erstatte membran på en terrasse og utbedre lekkasje fra taket i garasjen under 176/178

- gjennomført befaringer med to leverandører for å innhente pris på utskifting av defekt og vannskadet treverk.



- arbeider med alternative løsninger for TV og bredbånd. Aktuelle leverandører har vært Telenor, (dagens leverandør), Telia og OBOS Open Net. Det er ikke fattet endelig beslutning.
- arbeider med å finne leverandør med løsning for lading av EL-biler for alle leiligheter. Vi har fått tilbud fra to leverandører, men det er ikke foretatt valg av leverandør.
- arbeider for å finne alternativ leverandør på garasjevask og feiing. Avtale med ny leverandør gjort, og første feiing vil bli utført i slutten av mai 2023. Etter det vil alle p-plasser merkes på nytt.
- arbeider med, og avdekket årsak til vannlekkasje inn i garasje under 176/178. For å hindre vanninntrengning midlertidig dreneres vann bort fra taket når det kommer nedbør. Utbedring gjøres når tele er borte.
- startet arbeidet med å utbedre lekkasje fra balkong i 176. Befaring er avtalt.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader på drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

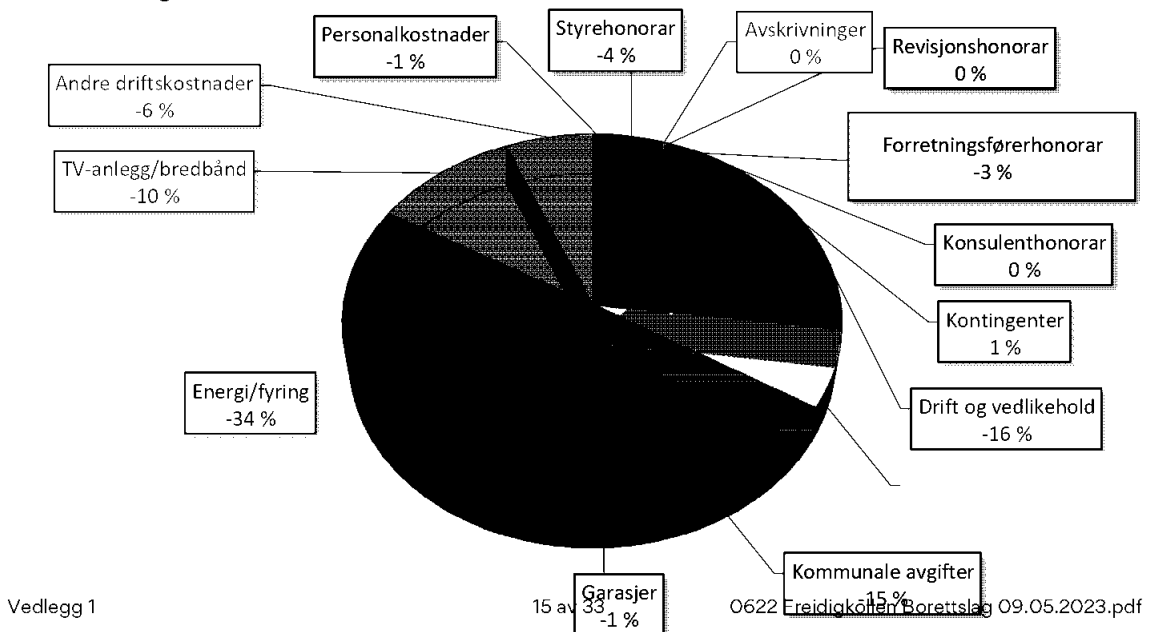
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.





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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 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 Freidigkollen Borettslag.

Lån

Freidigkollen Borettslag har ett lån i OBOS-banken med nominell, flytende rente pålydende 4,4%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% 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 uendrede felleskostnader for året 2023. Fjernvarme økte med 75% fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freidigkollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvissende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk 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. Innholdet 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 ingen ting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statseutnevnte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Oslo, 26. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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.	399 524	1 072 497	399 524	610 662
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 556 444	1 628 825	-609 000	-82 000
Tilbakeføring av avskrivning 17	9 101	9 101	10 000	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-45 505	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 20	-584 199	-633 067	-582 000	-473 727
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 19	-769 918	-1 632 327	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-290	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	211 138	-672 973	-1 181 000	-545 727
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	610 662	399 523	-781 476	64 935
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	900 162	671 145		
Kortsiktig gjeld	-289 500	-271 622		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	610 662	399 523		



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		847 822	826 254	789 000	822 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 500 904	2 175 504	2 501 000	2 566 000
Innbetalinger		428	0	0	0
Andre inntekter	3	9 279	214	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 358 433	3 001 972	3 290 000	3 388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	17	-9 101	-9 101	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 655	-100 150	-103 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-4 545	-30 137	-50 000	-50 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-377 760	-857 310	-1 500 000	-825 000
Forsikringer		-153 915	-136 790	-154 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-350 917	-334 984	-350 000	-425 000
Garasjer	10	-14 723	-18 359	-24 000	-24 000
Energi/fyring	11	-783 635	-794 127	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 965	-222 923	-238 000	-258 000
Andre driftskostnader	12	-143 841	-178 292	-210 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 310 956	-2 812 698	-3 671 000	-3 122 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 047 477	189 273	-381 000	266 000
Innbetalt andel fellesgjeld		769 918	1 632 327	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 817 395	1 821 600	-381 000	266 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 672	1 482	2 000	2 000
Finanskostnader	14	-263 623	-194 258	-230 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 951	-192 776	-228 000	-348 000
ÅRSRESULTAT		1 556 444	1 628 825	-609 000	-82 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 556 444	1 628 825		



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	93 645 000	93 645 000
Tomt		5 600 000	5 600 000
Andre varige driftsmidler	17	27 303	36 404
Miljøbankkonto, øremerket		58 182	0
SUM ANLEGGSMIDLER		99 330 485	99 281 404
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		63 022	58 161
Andre kortsiktige fordringer	18	17 956	6 629
Driftskonto OBOS-banken		697 309	185 823
Sparekonto OBOS-banken		121 875	420 533
SUM OMLØPSMIDLER		900 162	671 145
SUM EIENDELER		100 230 647	100 952 549
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Annen egenkapital	19	62 074 033	60 517 589
SUM EGENKAPITAL		62 079 433	60 522 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	8 035 722	9 389 839
Borettsinnskudd (egenkapital til andelseierne)	21	29 768 100	29 768 100
Avsetning bomiljøtiltak (miljøkonto OBOS)		57 892	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 861 714	39 157 939

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	220 698	205 986
Påløpte renter	29 380	16 550
Påløpte avdrag	39 422	49 086
SUM KORTSIKTIG GJELD	289 500	271 622

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**100 230 647****99 952 549**

Pantstillelse	22	99 239 600	99 239 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Freidigkollen Borettslag

Øyvind Restrup /s/

Arne Fredrik Hiorth /s/

Martin Møller

/s/

Wenche Jørgensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 851 038
Fjernvarme	649 866
Kapitalkostnader på IN-lån	798 094
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	49 728
Overført til kapitalkostnader	-847 822
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 500 904

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Verde hageplanlegging & vedlikehold (kreditnota, kostnad 2021)	9 279
SUM ANDRE INNTEKTER	9 279

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 545
SUM KONSULENTHONORAR	-4 545

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 604
Drift/vedlikehold VVS	-33 022
Drift/vedlikehold elektro	-42 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 818
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 905
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 769
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 863
Kostnader dugnader	-3 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-377 760

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 700
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-106 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 917

NOTE: 10**GARASJER**

Andel kostnader 20/41 deler, fordelt med Freidigtunet Borettslag	
Forsikring	-4 541
Drift/vedl.hold	-8 250
Administrasjon	-1 932
SUM KOSTNADER GARASJER	-14 723

SUM GARASJER	-14 723
---------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-90 509
Fjernvarme	-693 126
SUM ENERGI / FYRING	-783 635

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 797
Container	-8 524
Driftsmateriell	-2 535
Lyspærer og sikringer	-4 118
Vaktmestertjenester	-25 403
Renhold ved firmaer	-64 799
Snørydding	-24 764
Andre fremmede tjenester	-7 767
Trykksaker	-1 208
Andre kontorkostnader	-358
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-123
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 841

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 632
SUM FINANSINNTEKTER	2 672

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-263 623
SUM FINANSKOSTNADER	-263 623

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris 2005	93 645 000
SUM BYGNINGER	93 645 000

Tomten ble kjøpt i 2005. Gnr.180/bnr.573

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

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-57 892
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-57 892

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2021	45 505	
Avskrevet tidligere	-9 101	
Avskrevet i år	-9 101	
		27 303
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		27 303

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 101**

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		8 679
Andel kostnader Freidigkollen Borettslag, jf. note 10	-14 723	
Innbetalt á konto	24 000	9 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		17 956

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		44 373 225
Egenkapital fra IN tidligere		47 010 481
Egenkapital fra IN 2022		769 918
Reduksjon EK fra IN		-30 079 591
SUM ANNEN EGENKAPITAL		62 074 033

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 4,150 %. Løpetiden er 30 år til 2035

Opprinnelig 2005	-69 471 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 071 180
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	584 199
Nedbetalt tidligere, IN	47 010 481
Nedbetalt i år, IN	769 918
Restgjeld til banken pr. 31.12	-8 035 722
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 035 722

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-29 768 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 768 100

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 768 100
Pantelån	8 035 722
Påløpte avdrag	39 422
Bregnede IN-forpliktelser	17 700 808
TOTALT	55 544 052

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

Bygninger	93 645 000
Tomt	5 600 000
TOTALT	99 245 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565533. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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	Utbedring avkastristere alle utvendige tak	Alle avkastristere vedlikeholdt (mange var løse og utette) på takene for å unngå vanninntrengning til leilighetene.
2022	Tiltak mot brann i garasje 178	11 brannspjeld og tilbakeslagsspjeld montert i garasjen for å hindre over/undertrykk mellom garasje og boenhetene. Dermed så kan ikke røyk fra garasjen trekke inn i leilighetene.
2022	Ny motor avtrekksvifte garasje 178	Motor var defekt og avtrekksvifte har ikke vært i bruk. Ny motor montert slik at eksos og støv trekkes ut.
2022	Vedlikehold garasjeport 178	
2021	Installert avtrekksvifte i trappehuset til 178	Installert i øverste etasje for å få luftsirkulasjon da varme fra garasje medførte store fuktansamlinger
2021	Vedlikehold dører til svalgangene i alle bygg	Skjeve dørblader rettet, nye hengsler og dørpumper hvor defekte, heving enkelte dører, tilført ny skumisolasjon, Sikaflex.
2021	Oppgradering grøntområder	I samarbeid med Freidigtunet
2021	Rens av ventilasjonsrør	Foretatt i alle boenheter. Feilmonterte viftemotorer kjøkken påpekt.
2020	Ettermontering av takrenner svalganger i alle bygg	
2020-2022	Installert brannalarmer/røykvarslere i leiligheter og i garasjen i 178	Montert brannalarm/røykvarslere i leiligheter i underetasje, første etasje i alle bygg, korridor, garasje i 178 og i teknisk rom. Tilknyttet sentralt anlegg.
2020	Installert Elysator Vannbehandlingssystem	Utbedring av anlegg for vannbåren varme. Installasjon av Elysator Vannbehandlingssystem – rensing.
2019	Utskifting av nødlys	
2019	Maling av boder og søppelskur	
2019	Utskifting av armaturer til LED	
2019	Nye dører i fellesgarasjen med Freidigtunet	
2019	Montering av kullfilter i fellesgarasjen med Freidigtunet	I ventilasjonsanlegget.
2018	Vasking og maling av sørveggene	
2018	Vasking av blokkene	
2018	Vasking og maling inne i heishusene	
2018	Skiftet lysarmaturer i garasjen til LED	Skiftet ut lysarmaturer i garasjen til LED-lys
2017	Rens av felles ventilasjonsrør	32 beboere foretok også rens i sine leiligheter.
2017	Satt opp beslag på heishus	
2014 - 2017	Radonmåling - tiltak utført i to boliger	Etter måling av radon våren 2014 var det litt for høye resultater i 2 leiligheter.



2014 - 2015
2010 Utbedring av fellesområder
 Utvendig overflatebehandling
 (beising)

Tiltakene som er gjort evalueres med nye målinger i 2017.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 622 **Selskapsnavn:** Freidigkollen Borettslag

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.