



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 365 431	8 395 031
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 365 431</b>	<b>8 395 031</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 118	352 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 235	12 508
Annen driftskostnad		7 111 621	26 861 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 461 974</b>	<b>27 226 498</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 457</b>	<b>-18 831 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		602	3 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>602</b>	<b>3 367</b>
Annen finanskostnad		1 434 906	1 292 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 906</b>	<b>1 292 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 434 304</b>	<b>-1 288 950</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-530 847	-20 120 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		327 806	191 814
Sum varige driftsmidler		48 846 599	48 710 607
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 846 599	48 710 607
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 508	
Andre fordringer		107 812	109 634
Sum fordringer		121 320	109 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 350	10 371 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 350	10 371 430
Sum omløpsmidler		6 808 670	10 481 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 655 270</b>	<b>59 191 671</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		27 067 146	26 536 299
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 067 146</b>	<b>-26 536 299</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 052 446</b>	<b>-26 521 599</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 308 662	69 827 753
Øvrig langsiktig gjeld		12 359 341	12 359 341
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 668 003</b>	<b>82 187 094</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 668 003</b>	<b>82 187 094</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		161 830	159 328
Leverandørgjeld		728 040	3 168 520
Skyldige offentlige avgifter		10 022	18 572
Annen kortsiktig gjeld		139 821	179 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 039 713</b>	<b>3 526 176</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 707 716</b>	<b>85 713 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 655 270</b>	<b>59 191 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 432709

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSEBERG 1 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTLAGET FREDSBERG 1 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 365 431	8 395 031
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 365 431</b>	<b>8 395 031</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 118	352 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 235	12 508
Annen driftskostnad		7 111 621	26 861 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 461 974</b>	<b>27 226 498</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 457</b>	<b>-18 831 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		602	3 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>602</b>	<b>3 367</b>
Annen finanskostnad		1 434 906	1 292 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 906</b>	<b>1 292 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 434 304</b>	<b>-1 288 950</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-530 847	-20 120 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTSLAGET FREDSEBERG 1 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		327 806	191 814
Sum varige driftsmidler		48 846 599	48 710 607
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 846 599	48 710 607
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 508	
Andre fordringer		107 812	109 634
Sum fordringer		121 320	109 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 350	10 371 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 350	10 371 430
Sum omløpsmidler		6 808 670	10 481 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 655 270</b>	<b>59 191 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	27 067 146	26 536 299
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-27 067 146</b>	<b>-26 536 299</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-27 052 446</b>	<b>-26 521 599</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 308 662	69 827 753
Øvrig langsiktig gjeld	12 359 341	12 359 341
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>81 668 003</b>	<b>82 187 094</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>81 668 003</b>	<b>82 187 094</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	161 830	159 328
Leverandørgjeld	728 040	3 168 520
Skyldige offentlige avgifter	10 022	18 572
Annen kortsiktig gjeld	139 821	179 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 039 713</b>	<b>3 526 176</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>82 707 716</b>	<b>85 713 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 655 270</b>	<b>59 191 671</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Borettslaget Fredsberg 1 AL

23. mai 2022

Selskapsnummer: 6543





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fredsberg 1 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:

23. mai 2022 kl. 19:00, Kulturhuset Varde, Borgundvegen 393, 6015 Ålesund.

### 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 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 møteleder 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.

### Informasjon fra Ålesund Brannvesen kl. 18:00 i forkant av årsmøtet!

Ålesund Brannvesen kommer på besøk for å gi oss informasjon samt ta en praktisk øvelse på hvordan brann slukke med apparat. Vi håper mange har lyst å bli med på dette før selve årsmøtet starter.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Utvidelse av gjesteparkeringen
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder. Styreleder Pål Johannes Nes er foreslått som møteleder.
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne. Andreas Riis Halvorsen fra OBOS er foreslått som protokollfører. Oddveig Norheim er foreslått som protokollvitne.
- d) Valg av to personer til tellekorps. Bjørn Vinje og Brith Fylling er foreslått.
- e) Godkjenning av møteinnkallingen.

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 530 847. Styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 530 847 dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport Borettslaget Fredsberg 1 AL\_komplett.pdf



Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 247 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000.

Sak 4

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

### **Utvidelse av gjesteparkeringen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Styret har innhentet kostnadsoverslag for å utvide gjesteparkeringen mot vest og nord. Svinø AS har gitt et komplett tilbud for utvidelse med maksimalt 15 parkeringsplasser. Kostnaden er kr 440 000 eks. mva. Vedlagt tilbud og skisse.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til utvidelse av gjesteparkeringen.

### Forslag til vedtak

Godkjent

### Vedlegg

2. Svinø Entreprenør AS\_20220222\_161052[16286].pdf

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lodve Solholm  
Solholm er innstilt som styreleder for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Harsvik  
Harsvik er innstilt som styremedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Magne Skudal  
Skudal er innstilt som styremedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.

#### Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Frantzvåg  
Frantzvåg er innstilt som 5. varamedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.



- Harald Myren  
Myren er innstilt som 1. varamedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Solveig K Emblem  
Emblem er innstilt som 4. varamedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Svenning Olesen  
Olesen er innstilt som 3. varamedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Toril Sørli  
Sørli er innstilt som 2. varamedlem for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.

#### **Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Vinje  
Vinje er innstilt som medlem av valgkomitéen for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Grete Båtnes  
Båtnes er innstilt som medlem av valgkomitéen for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Kristin Vadseth Fossheim  
Fossheim er innstilt som medlem av valgkomitéen for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.
- Per Vadseth  
Vadseth er innstilt som medlem av valgkomitéen for kommende periode, og har takket ja til å stille sitt kandidatur.



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges På møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Johannes Nes	Ullavegen 46
Styremedlem	Kåre Hanken	Fredsbergvegen 45
Styremedlem	Arnhild Løndal	Fredsbergvegen 19
Styremedlem	Sissel Hagen Rørhus	Fredsbergvegen 21
Styremedlem	Arild Gustav Sjødin	Fredsbergvegen 47
Varamedlem	Tone Bjørnsen	Fredsbergvegen 19
Varamedlem	Erik Svenning Olesen	Fredsbergvegen 25
Varamedlem	Ole Jørgen Rongved	Fredsbergvegen 43
Varamedlem	Lodve Solholm	Fredsbergvegen 41
Varamedlem	Hilde Kristin Skjong Sylte	Fredsbergvegen 41

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

### Valgkomiteen

Grete Randi Båtnes	Fredsbergvegen 17
Kristin Vadseth Fossheim	Fredsbergvegen 15
Dagfinn Ratvik	Fredsbergvegen 39
Per Sverre Vadseth	Fredsbergvegen 43

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Styremedlem Arild Gustav Sjødin har søkt fritak fra styret i styreåret, og således ikke deltatt i styrets møter eller øvrige gjøremål. Varamedlem Hilde Kristin Skjong Sylte har deltatt i styret som fast medlem etter Arild Gustav Sjødins uttreden.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Fredsberg 1 AL

Borettslaget består av 147 andelsleiligheter.

Borettslaget Fredsberg 1 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955276965, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Fredsbergvegen 15-27

Fredsbergvegen 39-47

Gårds- og bruksnummer:

139      237

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 Fredsberg 1 AL har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

## Styrets arbeid

Styret legger til grunn at 2021 har vært et krevende arbeidsår med flere uforutsette hendelser og arbeidsoppgaver. Flere av arbeidsoppgavene relaterer seg oppfølging av innmeldte saker etter rehabiliteringen av terrassene, og har et negativt innhold, så som vannlekkasjer i 32 leiligheter, mangler ved snekkerarbeid, feilmontering av sluker, vindusglass med striper, mangler ved terrassedører som pakninger og dørhåndtak, terrasser som sprekker opp, og fordyrende Epoxy belegg på terrasser, som igjen har mangler, som må utbedres i 2022.

På den mer positive siden har styret fått tettet vannlekkasjer ned til garasjen. Noe gjenstår, men styret kjenner de svake punktene som gjenstår. I tillegg har borettslaget fått oppgradert garasjen med maling, elektrisk installasjon og elbil-ladning. Noe malingsarbeid må tas igjen i 2022. Det gjenstår også å legge asfalt ved inngangene 19, 23, 25, utenfor vaktmester, utenfor nr. 43 og ved nedgang syd til garasjen. Her er det en pågående vanndam som gir lekkasje ned til garasjen.

Styret har revidert Husordensreglene for Borettslaget Fredsberg. Husordensreglene er levert den enkelte, og står innrammet i hver oppgang. Lov om Borettslag gir styret fullmakt til å utarbeide/revidere husordensregler. Det er den enkeltes ansvar å etterleve gjeldende husordensregler.

Arbeidet med leikeparken begynte høsten 2021. Delvis råtnete planker på muren rundt parken ble fjernet og levert på Bingsa. Bikkedissa ble fjernet på grunn av skade. Den ble reparert i løpet av vinteren, men ikke satt i drift igjen. Etter søknad til OBOS ble det bevilget kr 75 000,- som tilskudd til ny leikepark; men under forutsetning av at forvaltningsavtalen består i 5 år til. Styret har mottatt to tilbud på ny leikepark. Tilbudene er ikke helt sammenlignbare ut fra det som er tatt med.

Eksisterende grasmatte fjernes. Det legges ny membran og mykt godkjent underlag; og noen få nye leikeapparat. Styret har besluttet at ny lekeplass må prioriteres, men det er ennå ikke besluttet hvem som skal få gjøre jobben. Enighet om at arbeidet bør gjøres i løpet av inneværende år, fortrinnsvis sommerhalvåret.

Styret har kjøpt inn to nye robotklippere for å avlaste vaktmester til å ta annet forefallende vedlikehold enn bare plenklipping. En er plassert syd for terrasseblokken, og en er plassert på hele området øst for rekkehusene (idrettsbanen mm). Så langt har de fungert som forutsatt. Styret har kontroll gjennom app både med hensyn til klippehøyde og timebruk i døgnet, og om ukedager skal unnlates.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 365 431,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ingen økning i felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av andel kostnader rekkehus.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 461 974,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 530 847,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 768 957,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det vises for øvrig til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 800 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjettet med kr 445 300,-. Kommunale avgifter er budsjettet med kr 982 800.

### Energikostnader

Strøm er budsjettet med kr. 192 500,- for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 34 401,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fredsberg 1 AL.

### Lån

Borettslaget Fredsberg 1 AL har to lån i Sparebanken Møre.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

Lån 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med en økning på 1% fra 1. juli 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

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 Fredsberg 1 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 avvikle 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 regnskapsestimatene 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, 9. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor





## BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 954 888</b>	<b>-1 803 249</b>	<b>6 954 888</b>	<b>5 768 958</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-530 847	-20 120 417	1 560 898	1 345 519
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 235	12 508	9 502	4 581
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	6 162	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	3 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-170 390	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	98 996 475	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-519 091	-70 130 429	-524 000	-512 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 185 931</b>	<b>8 758 137</b>	<b>1 046 400</b>	<b>838 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 768 957</b>	<b>6 954 888</b>	<b>8 001 288</b>	<b>6 607 058</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 808 670	10 481 064		
Kortsiktig gjeld		-1 039 713	-3 526 176		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 768 957</b>	<b>6 954 888</b>		



## BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	8 303 136	8 338 000	8 303 000
Andre inntekter	3	62 295	91 895	65 000	65 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 365 431</b>	<b>8 395 031</b>	<b>8 403 000</b>	<b>8 368 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-78 118	-106 549	-57 700	-59 100
Styrehonorar	5	-247 000	-246 000	-230 000	-247 000
Avskrivninger	14	-25 235	-12 508	-9 502	-4 581
Revisjonshonorar	6	-26 508	-18 643	-18 000	-20 000
Andre honorarer		0	-61 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-280 700	-277 920	-282 000	-282 800
Konsulenthonorar	7	-66 933	-26 835	-100 000	-50 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 400
Drift og vedlikehold	8	-2 667 956	-22 417 425	-800 000	-800 000
Forsikringer		-355 641	-413 274	-566 000	-406 000
Kommunale avgifter	9	-1 376 427	-1 437 878	-1 372 000	-1 428 100
Energi/fyring		-224 178	-144 030	-175 000	-192 500
TV-anlegg/bredbånd		-1 116 119	-1 078 198	-1 096 500	-1 098 000
Andre driftskostnader	10	-967 759	-956 338	-684 000	-945 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 461 974</b>	<b>-27 226 498</b>	<b>-5 420 102</b>	<b>-5 562 481</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>903 457</b>	<b>-18 831 467</b>	<b>2 982 898</b>	<b>2 805 519</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	602	3 367	0	0
Finanskostnader	12	-1 434 906	-1 292 317	-1 422 000	-1 460 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 434 304</b>	<b>-1 288 950</b>	<b>-1 422 000</b>	<b>-1 460 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-530 847</b>	<b>-20 120 417</b>	<b>1 560 898</b>	<b>1 345 519</b>
4					
Udekket tap		-530 847	-20 120 417		



## BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt	13	1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	327 806	191 814
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 846 599</b>	<b>48 710 607</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 824	6 194
Kundefordringer		13 508	0
Forskuddsbetalte kostnader		98 988	98 440
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		5 606 932	9 284 904
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 837	13 019
Sparekonto OBOS-banken		17	17
Innestående i andre banker		1 073 564	1 073 490
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 808 670</b>	<b>10 481 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 655 270</b>	<b>59 191 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	15	-27 067 146	-26 536 299
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-27 052 446</b>	<b>-26 521 599</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	69 308 662	69 827 753
Borettsinnskudd	17	12 359 341	12 359 341
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 668 003</b>	<b>82 187 094</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		38 265	45 254
Leverandørgjeld		728 040	3 168 520
Skyldige offentlige avgifter	18	10 022	18 572
Påløpte renter		120 218	116 628
Påløpte avdrag		41 612	42 700
Annen kortsiktig gjeld	19	101 556	134 501
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 039 713</b>	<b>3 526 176</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**55 655 270 59 191 671**

Pantstillelse	20	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 7. mai 2022  
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Pål Johannes Nes /s/

Kåre Hanken /s/

Arnhild Løndal /s/

Sissel Hagen Rørhus /s/

Arild Gustav Sjødin /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	7 278 252
Tillegg Canal Digital	1 024 884
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 303 136</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Gebyr husleie	105
Andel kostnader rekkehus	67 190
Tilbakeføring avsetning strøm småbåtforeningen	-5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>62 295</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 600
Påløpte feriepenger	-3 192
Fri bil, tf etc.	-1 098
Naturalytelser speilkonto	1 098
Arbeidsgiveravgift	-46 232
Arbeidsklær	-2 094
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-78 118</b>

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 2020/2021, og er på kr 247 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 976, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 508.

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

Juridisk bistand	-2 875
OBOS Prosjekt AS	-63 414
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 933</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - Acel AS - Ladeanlegg	-193 750
Hovedentreprenør - Acel AS - Belysning garasje	-187 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-381 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-680 055
Drift/vedlikehold VVS	-207 066
Drift/vedlikehold elektro	-311 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 925
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-793 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 162
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 667 956</b>

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

Vedlegg 1

20 av 31

Årsrapport Borettslaget Fredsberg 1 AL\_komplett.pdf

BESKYTTET

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

Eiendomsskatt	-432 284
Renovasjonsavgift	-8 250
Kommunale avgifter	-935 893
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 376 427</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 095
Container	-5 915
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 417
Diverse leiekostnader/leasing	-3 067
Verktøy og redskaper	-3 251
Driftsmateriell	-9 709
Lyspærer og sikringer	-8 119
Diverse utstyr	-3 900
Vaktmestertjenester	-622 537
Renhold ved firmaer	-161 130
Snørydding	-55 938
Andre fremmede tjenester	-701
Kontor- og datarekvisita	-5 312
Andre kostnader tillitsvalgte	-976
Andre kontorkostnader	-2 843
Telefon/bredbånd	-1 098
Porto	-1 765
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 676
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-44 069
Bank- og kortgebyr	-4 894
Velferdskostnader	-6 187
Tap v/avgang anleggsmidler	-6 162
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-967 759</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	528
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>602</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-335 071
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 096 500
Renter på leverandørgjeld	-3 335
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 434 906</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	42 392 930
Porttelefon 2008	211 475
Rehabilitering 2009	4 894 388
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 498 793</b>

Tomten ble kjøpt i 1980 for 1 020 000,-.

Gnr. 139/bnr. 237

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Kompostkvern**

Tilgang 2016	19 136
Avskrevet tidligere	-16 265
Avskrevet i år	-2 870

1

**Plentraktor**

Tilgang 2016	20 500
Avskrevet tidligere	-18 450
Avskrevet i år	-2 049

1

**Robotklipper**

Kostpris	107 798
Avskrevet i år	-10 780

97 018

**Asfalt**

Tilgang 2021	62 591
Avskrevet i år	-4 955

57 636

**Pumpestasjon**

Kostpris	173 150
----------	---------

173 150

**Søppelhus**

Tilgang 2018	22 905
Avskrevet tidligere	-9 162
Avskrevet i år	-4 581
Avgang	-9 162

0

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**327 806**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-25 235**

Pumpestasjonen vurderes som posten bygninger og styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold oppveier for avskrivninger.

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Sparebanken Møre**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

**Sparebanken Møre**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	172 247	
Nedbetalt i år	519 091	
		-19 308 662

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-69 308 662**

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.



**Første avdrag er  
02/09-2030**

**Leilighetsnr**

**Sparebanken Møre**

**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2030**

18, 23, 53	273 950
107, 109, 110, 114, 116, 120	274 600
124, 129, 135, 137, 138, 141	274 600
142, 144, 148, 155, 161, 169	274 600
173, 178, 180	274 600
32, 47, 52	279 900
6, 43, 58, 59	284 100
105, 125, 134, 136, 147, 149	290 950
156, 158, 162, 167, 174	290 950
21, 55	293 350
10, 13, 19, 46	297 450
101, 103, 118, 128, 130, 143	299 350
160, 164, 176	299 350
22, 37, 54, 57	306 200
2, 3, 5, 7, 9, 12	307 350
16, 20, 26, 34, 41, 48	307 350
49, 51, 56, 60, 61, 62	307 350
112, 133	308 500
106, 113, 115, 119, 123, 132	309 100
145, 154, 182	309 100
4, 8, 14, 17, 25, 38	378 600
44, 45	378 600
11, 15, 24, 27, 28, 29	416 500
121, 122, 126, 127, 131, 139	418 700
140, 146, 150, 151, 152, 153	418 700
157, 159, 163, 165, 166, 168	418 700
170, 171, 172, 175, 177, 179	418 700
181, 183, 184, 185	418 700
102, 104, 108, 111, 117	418 750
1, 35, 36, 50	425 550
30, 31, 33, 39, 40, 42	427 300

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 359 341
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 359 341</b>

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 837
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 185
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 022</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 192
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 913
Fakturagebyr	485
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-94 796
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-101 556</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	69 308 662
Påløpte avdrag	41 612
<b>TOTALT</b>	<b>81 709 615</b>

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

Bygninger	47 498 793
Tomt	1 020 000
<b>TOTALT</b>	<b>48 518 793</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Det er parkeringsplasser til andelene i garasjen til borettslaget. Kommunale leiligheter har noen p-plasser.

### Nøkler/skilt

OBOS Eiendomsforvaltning AS er ansvarlig for nøkkelbestilling.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606240. 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](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2020	Rehabilitering sydfasader	HENT AS med flere.
2013	Tettinger av garasjedekke, asfaltering	Entreprenør: Veidekke
2012	Rengjøring av kanaler	
2008	Fasaderehabilitering	Entreprenør: Kristiseter
2008	Hovedinngangsfelt	Leverandør: H-produkt
2007	Balkongrekkverk forhøyet	Entreprenør: Br. Midthaug
2007	Nye balkongdører og entrédører	Entreprenør: G. Vassbotn
2006	Omtrekking tak	Entreprenør: Takservice
2004 - 2005	Utbedringer vann-inntrengning	Utbedringer mhp. vann-inntrengning i betong terrasser. Beslag forkant, plastrør i reife, ny renne under
		Entreprenør: Skanska
1990	Overdragelse spillvassledning	Overdragelse ny spillvassledning m/installasjoner til Ålesund kommune.
		Entreprenør: Østrem VVS
1986 - 1987	Beskrivelser og gj.føring utbedring	Det ble gjennomført utbedring uten membran under blomsterkasser.
1984	Rapport og utbedringsforslag	Rapport og utbedringsforslag etter omfattende lekkasjer Terrasseblokk. Oppdrag for Br. Aakvik AS
		Utarbeidet av: SINTEF
1980	Brukstillatelse terrasseblokk, 62 enh.	
1979	Brukstillatelse blokk 1, 2 og 3, 85 enh.	Entreprenør: Br. Aakvik AS
1979	Brukstillatelse garasjeanlegg	Entreprenør: Br. Aakvik AS



## Fredsberg

### Prisoverslag utvidelse av parkeringsplass

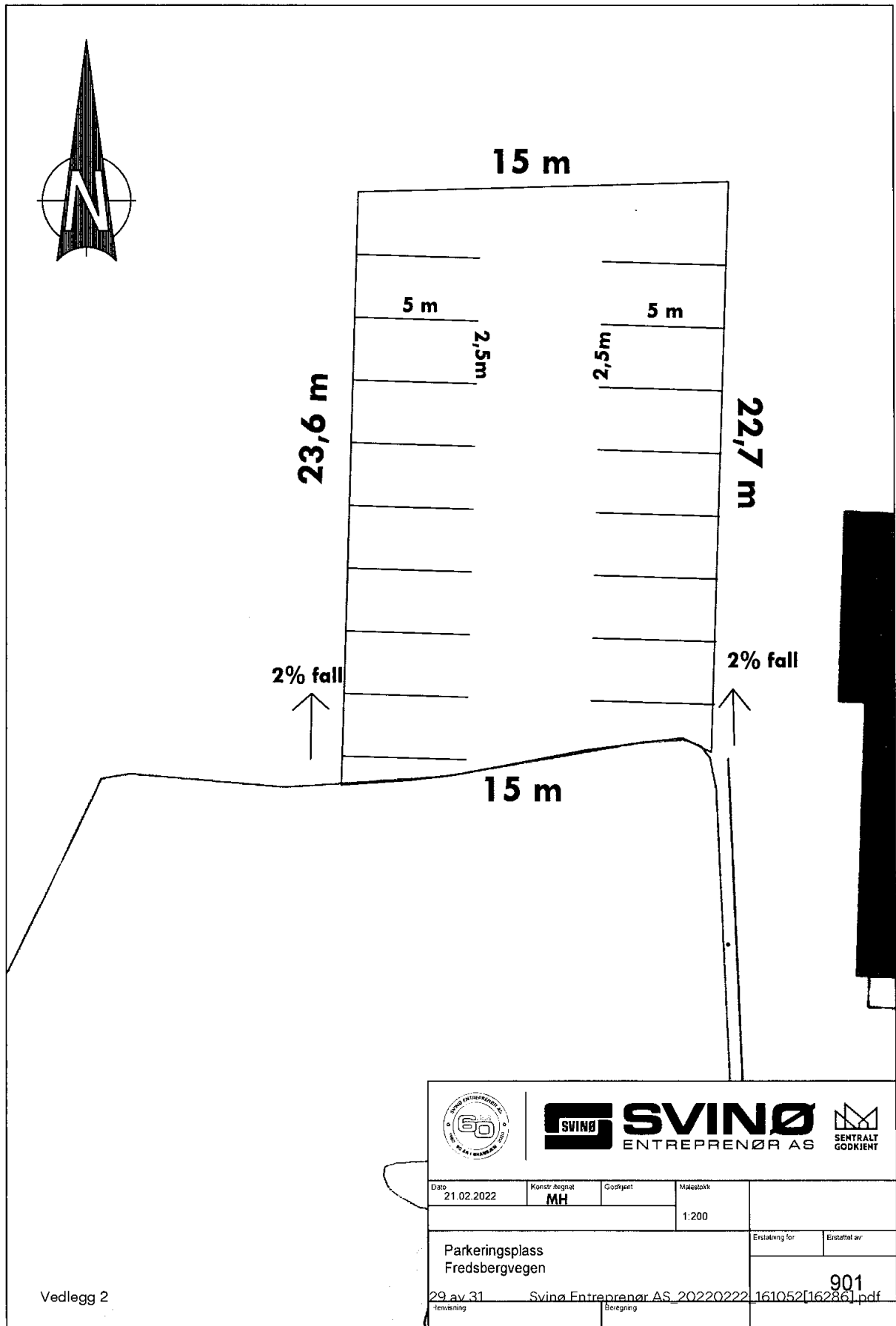
			á		kr	-
Rigg og Drift		RS	á		kr	25 000
Avgraving jordmasser ca 30 cm	400	m2	á	kr 50	kr	20 000
Borttransport jordmasser inkl. depoavgift	105	m3	á	kr 188	kr	19 740
Rensk av bergoverflate	400	m2	á	kr 35	kr	14 000
Boring Spregning	710	m3	á	kr 185	kr	131 350
Utlasting sprengtstein	1065	m3	á	kr 80	kr	85 200
Borttransport stein	1065	m3	á	kr 35	kr	37 275
Avretting stedlig stein	350	m2	á	kr 20	kr	7 000
Avretting med pukk	350	m2	á	kr 71	kr	24 850
Grusavretting komprimering	350	m2	á	kr 65	kr	22 750
Saging av eksisterende Asfalt	15	m	á	kr 75	kr	1 125
Asfalt AGB 11 5 cm	340	m2	á	kr 238	kr	80 920
			á		kr	-
<i>Eventuelle sikringsarbeid kommer i tillegg</i>			á		kr	-
			á		kr	-
			á		kr	-
			á		kr	-
			á		kr	-
			á		kr	-
<b>SUM</b>					<b>kr</b>	<b>469 210</b>

+ m.v.a.

➤ Alle mengder måles og avregnes.

Ålesund, 22.02.2021







## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.05.22

**Selskapsnummer:** 6543 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fredsberg 1 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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