



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 598 216
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 893 067	18 241 556
Sum inntekter		18 893 067	18 241 556
Kostnader			
Lønnskostnad		1 237 008	1 318 015
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	6 000
Annen driftskostnad		19 801 585	12 606 008
Sum kostnader		21 044 593	13 930 024
Driftsresultat		-2 151 525	4 311 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 746	155 181
Sum finansinntekter		254 746	155 181
Annen finanskostnad		4 079 174	2 161 336
Sum finanskostnader		4 079 174	2 161 336
Netto finans		-3 824 428	-2 006 155
Resultat før skattekostnad		-5 975 953	2 305 377
Årsresultat		-5 975 953	2 305 377
Totalresultat		-5 975 953	2 305 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 975 953	2 305 377
Sum overføringer og disponeringer		-5 975 953	2 305 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 936 232	64 936 232
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 754	7 754
Sum varige driftsmidler		64 937 986	64 943 986
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		176 378	67 483
Sum finansielle anleggsmidler		176 378	67 483
Sum anleggsmidler		65 114 365	65 011 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 801	-8 959
Andre fordringer		352 887	422 079
Sum fordringer		348 086	413 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 858 679	9 881 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 858 679	9 881 305
Sum omløpsmidler		8 206 765	10 294 425
SUM EIENDELER		73 321 130	75 305 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 894 090	32 918 137
Sum opptjent egenkapital		-38 894 090	-32 918 137
Sum egenkapital		-38 869 290	-32 893 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 492 068	89 186 587
Øvrig langsiktig gjeld		18 479 739	18 373 385
Sum annen langsiktig gjeld		110 971 807	107 559 972
Sum langsiktig gjeld		110 971 807	107 559 972
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		499 265	18 277
Leverandørgjeld		591 896	481 226
Skyldige offentlige avgifter		56 337	53 362
Annen kortsiktig gjeld		71 114	86 394
Sum kortsiktig gjeld		1 218 613	639 259
Sum gjeld		112 190 420	108 199 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 321 130	75 305 894



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446010

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 598 216
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 893 067	18 241 556
Sum inntekter		18 893 067	18 241 556
Kostnader			
Lønnskostnad		1 237 008	1 318 015
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	6 000
Annen driftskostnad		19 801 585	12 606 008
Sum kostnader		21 044 593	13 930 024
Driftsresultat		-2 151 525	4 311 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 746	155 181
Sum finansinntekter		254 746	155 181
Annen finanskostnad		4 079 174	2 161 336
Sum finanskostnader		4 079 174	2 161 336
Netto finans		-3 824 428	-2 006 155
Resultat før skattekostnad		-5 975 953	2 305 377
Årsresultat		-5 975 953	2 305 377
Totalresultat		-5 975 953	2 305 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 975 953	2 305 377
Sum overføringer og disponeringer		-5 975 953	2 305 377



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 64 936 232 64 936 232

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende 1 754 7 754

Sum varige driftsmidler 64 937 986 64 943 986

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 176 378 67 483

Sum finansielle

anleggsmidler 176 378 67 483

Sum anleggsmidler 65 114 365 65 011 470

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer -4 801 -8 959

Andre fordringer 352 887 422 079

Sum fordringer 348 086 413 120

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende 7 858 679 9 881 305

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 7 858 679 9 881 305

Sum omløpsmidler 8 206 765 10 294 425

SUM EIENDELER 73 321 130 75 305 894

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital	24 800	24 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	38 894 090	32 918 137
Sum opptjent egenkapital	-38 894 090	-32 918 137
Sum egenkapital	-38 869 290	-32 893 337
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 492 068	89 186 587
Øvrig langsiktig gjeld	18 479 739	18 373 385
Sum annen langsiktig gjeld	110 971 807	107 559 972
Sum langsiktig gjeld	110 971 807	107 559 972
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	499 265	18 277
Leverandørgjeld	591 896	481 226
Skyldige offentlige avgifter	56 337	53 362
Annen kortsiktig gjeld	71 114	86 394
Sum kortsiktig gjeld	1 218 613	639 259
Sum gjeld	112 190 420	108 199 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 321 130	75 305 894



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6136

Fredheim Borettslag





Velkommen til årsmøte i Fredheim 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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Felleslokalet bak Olsvikåsen 142.

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. Intensjon om å beholde grønne arealer
8. Lysforurensningsstrategi
9. Vinduer/verandadør
10. Utskifting av vinduer i borettslag
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredheim 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som møteleder

Forslag til vedtak

Kandidat velges på møtet.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sandra Spjeld fører protokoll.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.



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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg
1. 6136 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at godtgjørelse settes til kr 430 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000.



Sak 7

Intensjon om å beholde grønne arealer

Forslag fremmet av:

Nina Sylvia Liland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bygges ned flere og flere grønne arealer rundt oss, dette er spesielt skogområder men også typiske borettslagarealer som parker/bed som gjøres om til arealer som krever mindre vedlikehold som betong og asfalt. Fredheim borettslag har mange fine grønne arealer samt beplantede bed, plantekasser og trær. Det er viktig for vår egen trivsel å ha natur rundt oss, og ved å ha et bevisst forhold til våre grønne arealer kan vi også hjelpe f.eks. pollinerende og andre insekter å trives. Jeg fremmer derfor et ønske om å ha en intensjon om å ikke redusere grønne arealer i borettslaget. En intensjon betyr dog ikke at en ikke må kunne ta det beste valget, om det i det tilfellet betyr å måtte redusere grønne areal, men at en har en prosess med nøye overveielse ved slike valg. Jeg har opplevd at tidligere borettslag jeg har bodd i har gått fra å være grønne og beplantede til å bli sementørkener, det ønsker jeg ikke for Fredheim BRL. I tillegg til dette ville det vært positivt å implementere tiltak for å fremme pollinerende insekter, som å utsette gressklippen og om budsjettmessig mulig, å velge planter og trær til borettslagets bed og plantekasser som også støtter-populasjonene med pollinerende insekter. Eksempel på borettslag som har egne retningslinjer rundt lignende områder er: <https://skauen.borettslag.net/%C3%A5-bo-hos-oss/retningslinjer-groentomraadet/>

En kan for eksempel søke OBOS grønne midler for å få støtte for å kunne beholde eller videreutvikle grønne arealer. Det samme gjelder forøvrig for å støtte oppunder handlinger for å redusere lysforurensning. <https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.

Forslag til vedtak 1

Innføre retningslinjer for grønne områder i Fredheim BRL

Forslag til vedtak 2

Styret støtter intensjonen i forslaget og styret vil jobbe for å innføre egne retningslinjer for grønne områder i Fredheim borettslag. Vi må ta høyde for lagets økonomi og fremtidige avtaler med vedlikehold av utearealer/grøntarealer.



Sak 8

Lysforurensningsstrategi

Forslag fremmet av:

Nina Sylvia Liland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lysforurensning er vist å forstyrre planter, dyr og menneskers oppførsel og døgnrytme. Der finnes allerede borettslag, sameier og kommuner med strategier for å redusere lysforurensning. Jeg har observert økt bruk av kalde led lys og også flere nye og unødvendige lys (ref. "flombelysningen" postkassestativet ved tun 1). Bruk av led lys er forståelig grunnet økonomi, men nye lyspunkt burde vurderes grundigere. Det er også mulig å velge utelamper som lyser nedover og som kan redusere lys som når steder det ikke trengs. Å ha en rutine ved vurdering av utskifting og nyinstallering av utebelysning er en enkel måte å bidra til redusert lysforurensning i vårt nærrområde. Det finnes allerede veildere som lett kan implementeres, som f.eks. fra organisasjonen bevarmørket, som gir tips til hvordan velge utebelysning og vurdere behov for dette på riktig måte.

Styrets innstilling

Styret må ta en helhetlig vurdering når det byttes lyskilder utvendig i borettslaget både når det gjelder miljø, økonomi, sikkerhet og hensyn til synshemmede. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Inkludere en passende veileder som kan brukes når en vurderer endringer i utebelysning.

Sak 9

Vinduer/verandadør

Forslag fremmet av:

Kjersti Elisabeth Stenerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

I disse tider med stadig økende kostnader, er det jo ikke kjekt å sende inn ønske om mer utgifter. Men, nå har det vært en kald vinter og det er vansker med å få opp temperaturen og holde temperatur i deler av boligen. Når det er 5 minus grader ute, får jeg ikke opp temperaturen mer en 18 grader i deler av stuen. Det er byttet håndtaket i hele rekkehuset og det er også skiftet pakning på verandadør. Dette er utført av vaktmester.

Det er jo blitt snakket om at det skal bli en oppgradering her, og selv om jeg gruer meg til økte fellesutgifter pga dette, så er det heller ikke kjekt å sitte og fryse i hjemmet sitt i vinterhalvåret. Det er også investert ny varmepumpe for to år siden uten at dette har hjulpet i 1 etasje.

Håper på en snarlig utskifting.



Mvh Kjersti Stenerud, Olsvikåsen 44

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak

Skifte av vinduer/verandadør, evt øke isolering

Sak 10

Utskifting av vinduer i borettslag

Forslag fremmet av:

Syver Hovdenakk Mehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever mye gjennomtrekk gjennom vinduene vi har i leiligheten, spesielt på badet. Dette fører til at vi bruker unødvendig strøm på å varme opp leiligheten

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslaget innebærer en svært stor økonomisk kostnad for borettslaget som vil føre til økte felleskostnader. Da ventilasjonen i borettslaget ikke er balansert må lufteventiler i vinduene være åpne. Det vil derfor fortsatt trekke inn kald luft i leiligheten selv om vinduene hadde blitt byttet.

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem 2 år: Sandra Spjeld

Styremedlem 2 år: Aud Sæle

Varamedlem 1 år: Sajida Batool

Varamedlem 1 år: Kjersti Elisabet Stenerud

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aud Sæle Møldrup
- Sandra Spjeld

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Elisabet Stenerud
- Sajida Batool

Sak 12

Valg av valgkomite

Vi skal velge 3 personer til valgkomite. Medlemmer av valgkomiteen sitter i 1 år.

Valgkomiteens innstilling er:

Unni Karin Utvik, Dan Christer Sandvik og Jan Guttormsen

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen
- Unni Karin Utvik

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår Kurt Grindeland som delegat og Nina Sæbye som varadelegat

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Grindeland



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Sæbye



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Nestleder	Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132
Styremedlem	Erlend Garathun	Olsvikåsen 146
Styremedlem	Aud Sæle	Olsvikåsen 120 B
Styremedlem	Sandra Spjeld	Olsvikåsen 16
Varamedlem	Sajida Batool	Olsvikåsen 80
Varamedlem	Nils Adrian Mugaas	Olsvikåsen 132

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kurt Grindeland Olsvikåsen 110

Varadelegert

Nina Louise Sæbye Olsvikåsen 132

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 Fredheim Borettslag

Borettslaget består av 248 andelsleiligheter.

Fredheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951598216, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 56
143 493 643 644

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.

Fredheim Borettslag har 1 ansatt vaktmester

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak garasjerehabilitering.

Resultat

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

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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 562 500.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettet til kr 3 655 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Fredheim Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente på 5,45% p.t.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 328 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et underskudd på kr 5 975 953. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 10. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap	Regnskap	-	Budsjett	Budsjett
	2023	2022	-	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	9 655 166	10 685 594		9 655 166	6 988 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 975 953	2 305 377		3 086 500	737 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 000	6 000		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 92 732 453	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -89 426 972	-3 340 807		-2 889 000	-910 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 541	-998		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 667 013	-1 030 428		197 500	-172 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 988 152	9 655 166		9 852 666	6 815 852
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	8 206 765	10 294 425			
Kortsiktig gjeld	-1 218 613	-639 259			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 988 152	9 655 166			



FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 402 300	17 622 424	18 721 000	19 680 000
Ladeinntekter EL-bil		272 745	200 000	100 000	200 000
Andre inntekter	3	218 022	419 132	83 000	57 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 893 067	18 241 556	18 904 000	19 937 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-880 708	-929 242	-953 500	-968 800
Styrehonorar	5	-356 300	-388 773	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-6 000	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 883	-15 364	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-309 995	-298 075	-313 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-150 347	-271 958	-250 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-11 203 880	-1 997 332	-2 662 500	-3 562 500
Forsikringer		-996 650	-907 967	-1 000 000	-1 095 000
Kommunale avgifter	9	-3 360 948	-3 173 215	-3 352 000	-3 655 000
Ladekostnader EL-bil		-31 127	-2 155 272	0	-200 000
Energi/fyring		-1 391 728	-1 715 717	-1 750 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 257 196	-1 062 975	-1 040 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 034 231	-958 534	-921 500	-971 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 044 593	-13 930 024	-12 738 500	-14 528 800
DRIFTSRESULTAT		-2 151 525	4 311 532	6 165 500	5 408 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	254 746	155 181	0	0
Finanskostnader	12	-4 079 174	-2 161 336	-3 079 000	-4 671 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 824 428	-2 006 155	-3 079 000	-4 671 000
ÅRSRESULTAT		-5 975 953	2 305 377	3 086 500	737 700
Overføringer:					
Udekket tap		-5 975 953	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 305 377		



FREDHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 598 216, KUNDENR. 6136

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	1 754	7 754
Miljøbankkonto, øremerket		176 378	67 483
SUM ANLEGGSMIDLER		65 114 365	65 011 470
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 801	-8 959
Forskuddsbetalte kostnader		352 887	324 902
Andre kortsiktige fordringer		0	97 177
Driftskonto OBOS-banken		1 546 932	3 838 703
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 003	27 621
Sparekonto OBOS-banken		6 271 207	6 004 729
Innestående i andre banker		20 538	10 252
SUM OMLØPSMIDLER		8 206 765	10 294 425
SUM EIENDELER		73 321 130	75 305 894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 247 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	15	-38 894 090	-32 918 137
SUM EGENKAPITAL		-38 869 290	-32 893 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	92 492 068	89 186 587
Borettsinnskudd	17	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	172 839	66 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 971 807	107 559 972
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		591 896	481 226
Skyldige offentlige avgifter	19	56 337	53 362
Påløpte renter		430 069	18 277
Påløpte avdrag		69 196	0
Annen kortsiktig gjeld	20	71 114	86 394
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 218 613	639 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 321 130	75 305 894
Pantstillelse	21	136 431 400	156 431 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2024
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/

Erlend Garathun /s/

Aud Sæle /s/

Sandra Spjeld /s/

Nina Louise Sæbye /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 680 696
Kabel-TV	1 039 848
Lokaler	736 896
Trappevask	221 796
Parkeringsleie	90 000
Hybel	15 840
Brensel	15 000
Leietillegg for påbygg	4 464
Ekstra kjellerbod	2 400
Refusjon varmtvann	-310 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 496 140

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-64 610
Parkering	-29 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 402 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	11 145
Forsikring	70 184
Kundeutbytte Gjensidige	102 268
Nøkler	32 550
Portåpner	625
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	218 022

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-502 632
Overtid	-79 735
Påløpte feriepenge	-71 149
Fri bil, tlf etc.	-8 172
Naturallytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-162 193
Pensjonskostnader	9 905
Pensjonskostnader innskudd	-52 457
AFP-pensjon	-12 647
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-438
Gruppeliv/ulykke	-3 780
Arbeidslær	-3 498
Andre personalkostnader	-2 084
SUM PERSONALKOSTNADER	-880 708

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 356 300.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 883.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 702
OBOS Prosjekt AS	-43 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 520
SUM KONSULENTHONORAR	-150 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-376 250
Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-244 583
Hovedentreprenør I, Con-Rehab AS	-8 624 204
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 245 037
Drift/vedlikehold bygninger	-360 907
Drift/vedlikehold VVS	-237 126
Drift/vedlikehold elektro	-330 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-368 573
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-299 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-292 503
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 203 880

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

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

Eiendomsskatt	-896 476
Vann- og avløpsavgift	-1 592 872
Feieavgift	-6 983
Renovasjonsavgift	-864 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 360 948

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 948
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-111 247
Diverse leiekostnader/leasing	-63 651
Verktøy og redskaper	-24 697
Driftsmateriell	-42 894
Lyspærer og sikringer	-8 151
Renhold ved firmaer	-274 293
Snørydding	-361 899
Andre fremmede tjenester	-18 912
Kontor- og datarekvisita	-2 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 133
Andre kontorkostnader	-19 331
Telefon/bredbånd	-3 915
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 294
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 197
Reisekostnader	-2 259
Bank- og kortgebyr	-4 176
Velferdskostnader	-11 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 034 231

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	166 751
Renter bank	40
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 541
SUM FINANSINTEKTER	254 746

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 758 738
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 320 436
SUM FINANSKOSTNADER	-4 079 174

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

Kostpris/Bokf.verdi 1980.	57 134 949	
Rehabilitering:		
Påkostning ny leilighet nr. 248 i 2019	2 232 739	
SUM BYGNINGER	59 367 688	

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.123/bnr.56 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Bil**

Tilgang 2011	304 150	
Avskrevet tidligere	-304 149	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	18 000	
Avskrevet tidligere	-10 250	
Avskrevet i år	-6 000	1 750
Datautstyr		
Tilgang 2018	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	1
Motorvarmere		
Tilgang 2014	17 333	
Avskrevet tidligere	-17 332	1
Møbler		
Tilgang 2019	40 620	
Avskrevet tidligere	-40 619	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 754
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 000

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 GJELDSBREV LÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-120 000 000
Nedbetalt tidligere	30 813 413
Nedbetalt i år	89 186 587

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-88 771 463
Oppkvittert i år	-3 960 990
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	240 385

-92 492 068

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-92 492 068****NOTE: 17****BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig	-18 215 700
Økning 2019	-91 200

SUM BORETT SINNSKUDD **-18 306 900****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-172 839
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-172 839****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 003
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 334

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-56 337****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-71 149
Fakt.gebyr	564
Purregebyrer	-752
Gebyrer	223

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-71 114****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	92 492 068
Påløpte avdrag	69 196
TOTALT	110 868 164

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

Bygninger	59 367 688
Tomt	5 568 545
TOTALT	64 936 232



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 hatt 31 styremøter. Det har vært gjennomført 2 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Ordensregler for borettslaget ble oppdatert i 2023. Styret har i løpet av høsten 2023 jobbet med å innhente tilbud på ny kollektiv avtale for tv/internett i borettslaget. Styret har også brukt mye tid for å få på plass bedre betingelser for borettslagets lån. Med tanke på fremtidig vedlikeholdskostnader har styret jobbet med å se hvor man kutte i utgifter og gjort flere tiltak for å få ned kostnadene borettslaget har.

Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 og under nr. 142/144. Det må utbedres en vanninntrenging og en lekkasje. Dette er planlagt utført i løpet av 2024.

Rør:

Rørnettet i borettslaget er av en slik forfatning at vi må i fremtiden jobbe for en løsning for dette. Alt rørnettet som ligger nedgravd, vet vi ikke tilstanden til. Men vi har en indikasjon på at tilstanden ikke er optimal. Felles varmtvannsberedere for blokkene er byttet i senere tid.

Elektrisk:

Borettslaget bør vurdere å oppgradere hovedstrømskapene i tekniske rom. Borettslaget jobber også med å jevnlig bytte ut lys i garasjeanleggene til LEDlys med sensor.

Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av høsten 2024 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov.

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Grunnet tomme leieforhold i utleielokalene, og store utgifter til vintervedlikehold må borettslaget utsette oppussing av oppgangene. Løse trappeneser skal likevel festes der det er behov.

Uteareal vinter/sommer

I dag bruker vi Wikholm på både vinter og sommer skjøtsel av utearealet som innebærer snømåking, salting, klipping av gress mm.

Avfallshåndtering:

Styret har startet ett prosjekt for å samle alt avfall i en miljøstasjon.

Garasjeporter:

Det har blitt byttet 2 garasjeporter i 2023. Det er planlagt å bytte ut ytterligere 3 porter i løpet av 2024.

**Tyvbiller:**

En sak som har pågått siden 2012. Saken har belagt mange ressurser, både menneskelige og økonomiske for Fredheim borettslag.

Forsikringsaker:

Vi har hatt 2 forsikringsaker i 2023.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

Styret har kontor i Olsvikåsen 16. Epost adresse er: fredheimborettslag@styrerrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Vaktmester:

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92246765 eller epost e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering:

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester. Grunnet svært få gjesteparkeringsplasser skal alle andeler benytte egen garasje plass til egen bil.

Nøkler/skilt:

Nøkler/port åpner til garasjeportene kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598042. 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.



Fredheim Borettslag

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

2019 - 2019 Utvendig maling

2016 - 2016 Asfaltering

Maling av rekkehus

Det er gjennomført omfattende rehabilitering med asfaltering og tetting av blokkene ned til garasjer og inn til boder.

2014 - 2014 Gangveier og lekeplasser

2011 - 2013 Rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 6136 Selskapsnavn: Fredheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.