



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 241 556	17 041 050
Sum inntekter		18 241 556	17 041 050
Kostnader			
Lønnskostnad		1 318 015	1 137 728
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	33 960
Annen driftskostnad		12 606 008	10 166 863
Sum kostnader		13 930 024	11 338 551
Driftsresultat		4 311 532	5 702 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 181	114 540
Sum finansinntekter		155 181	114 540
Annen finanskostnad		2 161 336	1 462 374
Sum finanskostnader		2 161 336	1 462 374
Netto finans		-2 006 155	-1 347 834
Ordinært resultat før skattekostnad		2 305 377	4 354 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 305 377	4 354 665
Årsresultat		2 305 377	4 354 665
Totalresultat		2 305 377	4 354 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 305 377	4 354 665
Sum overføringer og disponeringer		2 305 377	4 354 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 936 232	64 936 232
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 754	13 754
Sum varige driftsmidler		64 943 986	64 949 986
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		67 483	
Sum finansielle anleggsmidler		67 483	0
Sum anleggsmidler		65 011 470	64 949 986
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-8 959	-5 336
Andre fordringer		422 079	363 175
Sum fordringer		413 120	357 839
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 881 305	10 850 811
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 881 305	10 850 811
Sum omløpsmidler		10 294 425	11 208 650
SUM EIENDELER		75 305 894	76 158 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		32 918 137	35 223 514
Sum opptjent egenkapital		-32 918 137	-35 223 514
Sum egenkapital		-32 893 337	-35 198 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 186 587	92 527 394
Øvrig langsiktig gjeld		18 373 385	18 306 900
Sum annen langsiktig gjeld		107 559 972	110 834 294
Sum langsiktig gjeld		107 559 972	110 834 294
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 277	7 554
Leverandørgjeld		481 226	328 364
Skyldige offentlige avgifter		53 362	43 256
Annen kortsiktig gjeld		86 394	143 882
Sum kortsiktig gjeld		639 259	523 056
Sum gjeld		108 199 231	111 357 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 305 894	76 158 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502933

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 241 556	17 041 050
Sum inntekter		18 241 556	17 041 050
Kostnader			
Lønnskostnad		1 318 015	1 137 728
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	33 960
Annen driftskostnad		12 606 008	10 166 863
Sum kostnader		13 930 024	11 338 551
Driftsresultat		4 311 532	5 702 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 181	114 540
Sum finansinntekter		155 181	114 540
Annen finanskostnad		2 161 336	1 462 374
Sum finanskostnader		2 161 336	1 462 374
Netto finans		-2 006 155	-1 347 834
Ordinært resultat før skattekostnad		2 305 377	4 354 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 305 377	4 354 665
Årsresultat		2 305 377	4 354 665
Totalresultat		2 305 377	4 354 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 305 377	4 354 665
Sum overføringer og disponeringer		2 305 377	4 354 665



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 64 936 232 64 936 232

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

7 754 13 754

Sum varige driftsmidler 64 943 986 64 949 986

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 67 483

Sum finansielle anleggsmidler 67 483 0

Sum anleggsmidler 65 011 470 64 949 986

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer -8 959 -5 336

Andre fordringer 422 079 363 175

Sum fordringer 413 120 357 839

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 881 305 10 850 811

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9 881 305 10 850 811

Sum omløpsmidler 10 294 425 11 208 650

SUM EIENDELER 75 305 894 76 158 636

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	32 918 137	35 223 514
Sum opptjent egenkapital	-32 918 137	-35 223 514
Sum egenkapital	-32 893 337	-35 198 714
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	89 186 587	92 527 394
Øvrig langsiktig gjeld	18 373 385	18 306 900
Sum annen langsiktig gjeld	107 559 972	110 834 294
Sum langsiktig gjeld	107 559 972	110 834 294
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 277	7 554
Leverandørgjeld	481 226	328 364
Skyldige offentlige avgifter	53 362	43 256
Annen kortsiktig gjeld	86 394	143 882
Sum kortsiktig gjeld	639 259	523 056
Sum gjeld	108 199 231	111 357 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 305 894	76 158 636



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 2023

Fredheim Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 6136





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 2023 kl. 18:00, Felleslokalet, 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. Egen sykkelgarasje
8. Innglassing av terrasse
9. Bytte Vinduer
10. Legge ut styreprotokoll
11. Forslaget om at 1. vara innkalles til alle styremøter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité
14. 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 går inn for at Gunnar Angaard skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Gunnar Angaard er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Kandidater velges i 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6136 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som følger:

Styreleder 70 000



Sekretær 55 000

Styremedlemmer 40 000

Møtehonorar 700

For perioden 2022-2023 utgjør dette 357 700 kr, mot 430 000 budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 357 700.

Sak 7

Egen sykkelgarasje

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Tror å bygge en egen sykkelgarasje hadde vært lurt ettersom sykler tar så mye plass i bodene. Dette er en plass alle kunne lagt syklene sine som et slags sykkelhotell, som gir mer plass til opplagring i bodene til folk i borettslaget

Styrets innstilling

Styret synes at det er ett godt forslag, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt.

Styret foreslår å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Gir mer kvadratmeter plass til folk med sykler. Sykler er store og tar enormt med plass i bodene. Tror dette hadde vært aktuelt for folk flest. Er heller ikke så dyrt å bygge et lite tak og rekkverk rundt om dere har en ledig plass på tomten til borettslaget.

Vedlegg

2. Vedlegg sykkelgarasje.pdf



Sak 8

Innglassing av terrasse

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei. Tror å sette opp glass rundt terrassen slik det blir en slags innendørs terrasse ikke er så dum idé heller. Det har blitt mer og mer populært med innendørs terrasse og de fleste nye bygg har det idag. Leilighetene går også voldsomt opp i pris samt mer attraktive og tror det er en god investering i det lange løpet. Man trenger kanskje heller ikke å bytte vinduene da ettersom de nye glassene til terrassen holder vinduen og kald temperatur tilbake. Tror dette er veldig aktuelt for mange i borettslaget, selv om det kan bli dyrt og felleskostnaden går opp, tror jeg enda dette vil være aktuelt og sparsomt.

Styrets innstilling

Styret synes at det er ett godt forslag, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt.

Dette er noe man må se i sammenheng med en ny rehabilitering av fasaden.

Styret foreslår å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Dette vil også få ned strømrregningen og man vil bruke mindre energi for oppvarming av leilighetene som igjen gjør strømrregningen mindre. Ettersom terrassen blir «innendørs» blir det litt som et ekstra rom i huset som gir mer tilgang til opplagring og bruk hvor kvadratmeteren på eiendommen går opp.

Vedlegg

3. Vedlegg innglassing av terrasse.pdf

Sak 9

Bytte Vinduer

Forslag fremmet av:

Trym Hjortland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hei. Tenker det er på tide å bytte vinduer snart. Vinduene er veldig gamle og har enda ikke blitt byttet. Vet det er flere som synes vinduene er dårlige hvor det kommer kald luft inn, spesielt om vinteren. Håper dette er en aktuell sak som kan bli gjort iløpet av 2023. Om det blåser ute kan man føle vinden men hånden om man holder den foran vinduene.

Styrets innstilling

Styret er klar over at vinduene begynner å bli gamle og at det på sikt er behov for bytte av vinduer, men på bakgrunn av økonomi og rehabiliteringsbehov i borettslaget ser ikke styret at dette er noe borettslaget kan bruke penger på på nåværende tidspunkt. Dette vil føre til en større økning i felleskostnader.

I tillegg er ventilasjonen i borettslaget ikke balansert, noe som gjør at det uansett vil trekke luft utenifra da ventilasjonen skaper vakuum og trekker luft fra ventilen i vinduet som til enhver tid skal stå åpen.

Styret foreslår å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Om man bytter vinduene vil man bruke mindre energi på oppvarming av leilighetene. Dette gir en billigere strømregning som er god investering idag når strømprisene er så høye. Tror borettslaget vil heller bruke penger på nye vinduer enn å betale mer strøm og fryse.

Sak 10

Legge ut styreprotokoll

Forslag fremmet av:

Oddvar Stephansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøte 2015 ble det vedtatt følgende:

Hele styreprotokollen legges ut på BRL hjemmeside.

Dette er ikke blitt fulgt opp det siste året.

Styrets innstilling

Å legge ut styreprotokollen er i strid med taushetsplikten styret er underlagt, med mindre protokollen sladdes i tekst og innhold, hvilket da medfører gjennomgående lite hensiktsmessig infoutveksling fra styret.



Styret legger ut relevant informasjon som berører beboerne på nyhetsbrev både på vibbo og oppslagstavler og gir informasjon via sms. Styret følger også opp informasjonsutveksling med beboermøter 2 ganger pr. år

Styret forslår derfor at det stemmes imot forslaget om at styreprotokoller legges ut på borettslagets hjemmeside.

Forslag til vedtak

Forslaget er at årsmøtet må bestemme om dette skal fortsette eller ikke.

Sak 11

Forslaget om at 1. vara innkalles til alle styremøter

Forslag fremmet av:

Oddvar Stephansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget er at 1. vara innkalles til alle styremøter.

Styrets innstilling

Styret kaller inn vara ved behov når styremedlemmer ikke har anledning til stille på møtet. Dersom generalforsamlingen vedtar innkommet forslag vil dette føre til at styrehonorarer øker med opptil kr 50 000.

Styret foreslår å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

1. vara innkalles til alle styremøter.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Fredheim Borettslag 2023:

Styreleder 2 år Kurt Grindeland

Styremedlem 2 år Nina Louise Sæbye

Styremedlem 2 år Erlend Garahtun

Styremedlem 1 år Aud Sæle Møldrup

Varamedlem 1 år Sajida Batool

Varamedlem 1 år Nils Adrian Mugaas

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Grindeland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erlend Garahtun
- Nina Louise Sæbye

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Aud Sæle Møldrup

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nils Adrian Mugaas
- Sajida Batool

Sak 13

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår at Kurt Grindeland velges til delegat og Nina Sæbye velges til 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 Louise Sæbye



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Nestleder	Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132
Styremedlem	Isabel Dvergsdal	Brøndalen 93
Styremedlem	Erlend Garathun	Olsvikåsen 146
Styremedlem	Sandra Spjeld	Olsvikåsen 16
Varamedlem	Soufian Boukaddour Hatlem	Olsvikåsen 134
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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Fredheim Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettert med kr 3 352 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredheim Borettslag.

Lån

Fredheim Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 3,99% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 313 000.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 305 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 21. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 685 594	9 743 340	10 685 594	9 655 166
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 305 377	4 354 665	4 599 000	3 086 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 000	33 960	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. mid	14	0	16 333	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	10 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-18 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 340 807	-3 454 705	-3 551 000	-2 889 000
Innsk. øremerk. bankkto		-998	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 030 428	942 253	1 048 000	197 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 655 166	10 685 594	11 733 594	9 852 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 294 425	11 208 650		
Kortsiktig gjeld		-639 259	-523 056		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 655 166	10 685 594		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 622 424	16 913 790	17 755 000	18 721 000
Ladeinntekter EL-bil		200 000	0	0	100 000
Andre inntekter	3	419 132	127 260	80 000	83 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 241 556	17 041 050	17 835 000	18 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-929 242	-809 428	-913 500	-953 500
Styreonorar	5	-388 773	-328 300	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-6 000	-33 960	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 364	-15 045	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-298 075	-290 805	-300 000	-313 000
Konsulenthonorar	7	-271 958	-410 042	-300 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 997 332	-2 854 523	-2 907 500	-2 662 500
Forsikringer		-907 967	-834 080	-870 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-3 173 215	-3 022 538	-3 087 000	-3 352 000
Ladekostnader EL-bil		-2 155 272	0	0	0
Energi/fyring		-1 715 717	-907 142	-1 100 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 062 975	-926 923	-980 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	10	-958 534	-856 164	-959 000	-921 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 930 024	-11 338 551	-11 913 000	-12 738 500
DRIFTSRESULTAT		4 311 532	5 702 499	5 922 000	6 165 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	155 181	114 540	0	0
Finanskostnader	12	-2 161 336	-1 462 374	-1 323 000	-3 079 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 006 155	-1 347 834	-1 323 000	-3 079 000
ÅRSRESULTAT		2 305 377	4 354 665	4 599 000	3 086 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 305 377	4 354 665		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	7 754	13 754
Miljøbankkonto, øremerket		67 483	0
SUM ANLEGGSMIDLER		65 011 470	64 949 986
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-8 959	-5 336
Forskuddsbetalte kostnader		324 902	312 095
Andre kortsiktige fordringer	15	97 177	51 080
Driftskonto OBOS-banken		3 838 703	4 968 112
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27 621	21 758
Sparekonto OBOS-banken		6 004 729	5 856 978
Innestående i andre banker		10 252	3 963
SUM OMLØPSMIDLER		10 294 425	11 208 650
SUM EIENDELER		75 305 894	76 158 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 247 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-32 918 137	-35 223 514
SUM EGENKAPITAL		-32 893 337	-35 198 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	89 186 587	92 527 394
Borettsinnskudd	18	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	66 485	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		107 559 972	110 834 294
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		481 226	328 364
Skyldige offentlige avgifter	20	53 362	43 256
Påløpte renter		18 277	7 554
Annen kortsiktig gjeld	21	86 394	143 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		639 259	523 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 305 894	76 158 636
Pantstillelse	22	156 431 400	156 431 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.04.2023
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/

Nina Louise Sæbye /s/

Erlend Garathun /s/

Isabel Dvergsdal /s/

Sandra Spjeld /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-sikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 886 044
Kabel-Tv	983 076
Forretningslokale	692 436
Renhold	221 796
Parkering	75 000
Strøm	15 000
Hybel	14 400
Leietillegg påbygg	4 464
Bod	2 400
Refusjon varmtvann	-233 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 661 016

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 508
Forretningslokale	-15 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	-38 592

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	7 123
El-bil	93 242
Forsikring	13 698
Maling	500
Miljøfond	199 392
Nøkler	7 500
Portåpner	500
Strøm	97 177
SUM ANDRE INNETEKTER	419 132

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-520 554
Overtid	-40 857
Påløpte feriepenger	-69 241
Fri bil, tlf etc.	-7 968
Naturallytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-151 841
Pensjonskostnader	9 396
Pensjonskostnader innskudd	-58 686
AFP-pensjon	-81 037
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-714
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Gruppeliv/ulykke	-3 984
Arbeidsklær	-9 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-929 242

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 388 773.
I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 2 531, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 364.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-101 788
OBOS Prosjekt AS	-126 504
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 128
Andre konsulentonorarer	-1 538
SUM KONSULENTHONORAR	-271 958

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-834 546
Drift/vedlikehold VVS	-189 131
Drift/vedlikehold elektro	-127 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 752
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 698
Kostnader leiligheter, lokaler	-698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 997 332

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

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

Eiendomsskatt	-828 613
Vann- og avløpsavgift	-1 461 207
Feieavgift	-6 549
Renovasjonsavgift	-876 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 173 215

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-72 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-150 957
Diverse leiekostnader/leasing	-43 474
Verktøy og redskaper	-15 533
Telefon-/kontormaskiner	-35 587
Driftsmateriell	-19 202
Lyspærer og sikringer	-13 731
Renhold ved firmaer	-253 783
Snørydding	-269 346
Andre fremmede tjenester	-6 069
Kontor- og datarekvizita	-4 205
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 531
Andre kontorkostnader	-6 062
Telefon/bredbånd	-4 605
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 702
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 754
Reisekostnader	-2 132
Bank- og kortgebyr	-4 151
Velferdskostnader	-751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-958 534

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 426
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 685
Renter bank	6
Andre renteinntekter	98 064
SUM FINANSINNTEKTER	155 181

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 161 336
SUM FINANSKOSTNADER	-2 161 336

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	-4 250		
Avskrevet i år	-6 000		
		7 750	
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
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 754	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 000	

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm	97 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	97 177

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2013	-120 000 000		
Nedbetalt tidligere	27 472 606		
Nedbetalt i år	3 340 807		
		-89 186 587	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-89 186 587	

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-18 215 700
Økning 2019	-91 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 306 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 485
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 485

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 621
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 741
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 362

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-69 242
Purregebyr	35
Påløpte kostnader	-17 188
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 394

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	89 186 587
TOTALT	107 493 487

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

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



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 hatt 23 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøte, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. Rekkehusene i tun 2 ble ferdig malt i 2022. I løpet av året ble infrastruktur for elbil-ladning i garasjeanleggene ferdigstilt. Styret søkte midler fra Bergen kommune til etablering av ladeinfrastruktur og borettslaget mottok i den forbindelse kr 200.000. Det ble også overført kr 199 392 fra Obos miljøkonto som er midler borettslaget får fra Obos som kan benyttes til miljøtiltak i borettslaget (benyttet til ladeinfrastruktur) Styret har også i løpet av 2022 planlagt og hentet inn anbud i forbindelse med rehabilitering av garasjer og betong i samarbeid med Obos prosjekt. 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

Trengs en del oppgradering snarest. En del sprekker og avflassing i grunnmurene i garasjene. Armering i grunnmur/bærende konstruksjoner har stått åpen i altfor mange år, grunnet årlig slitasje og manglende vedlikehold. Utbedres i løpet av 2023/2024.

Rør:

Rørnett i borettslaget er av en slik forfatning at vi må i fremtiden jobbe for en løsning for dette. Alt rørnett 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, kursopplegg for lys og stikk som ikke er jordnet, belysning i fellesareal og nøddlysanlegg.

Ventilasjon:

Styret hentet inn anbud fra flere leverandører og rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg i blokkene.

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Planlagt rehabilitering av oppgangene 2023/2024.

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.

**Garasjer:**

Det har vært generelt mye hærverk over tid på rulleportene. I 2022 var det en episode hvor en uvedkommen hadde tatt seg inn i garasjen under nr. 18 og gjort hærverk på flere biler, motorsykler og ladebokser. Styret ser på muligheter for videoovervåkning, men først må internettleverandør avklares og garasjene må være ferdig rehabilitert.

Tyvbiller:

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

Forsikringsaker:

Vi har hatt 5 forsikringsaker i 2022.

Styret:

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 den daglige drift og 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 og/eller garasjeplasser som leies ut. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret/vaktmester.

Nøkler/skilt:

Nøkler/rekvisisjon 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

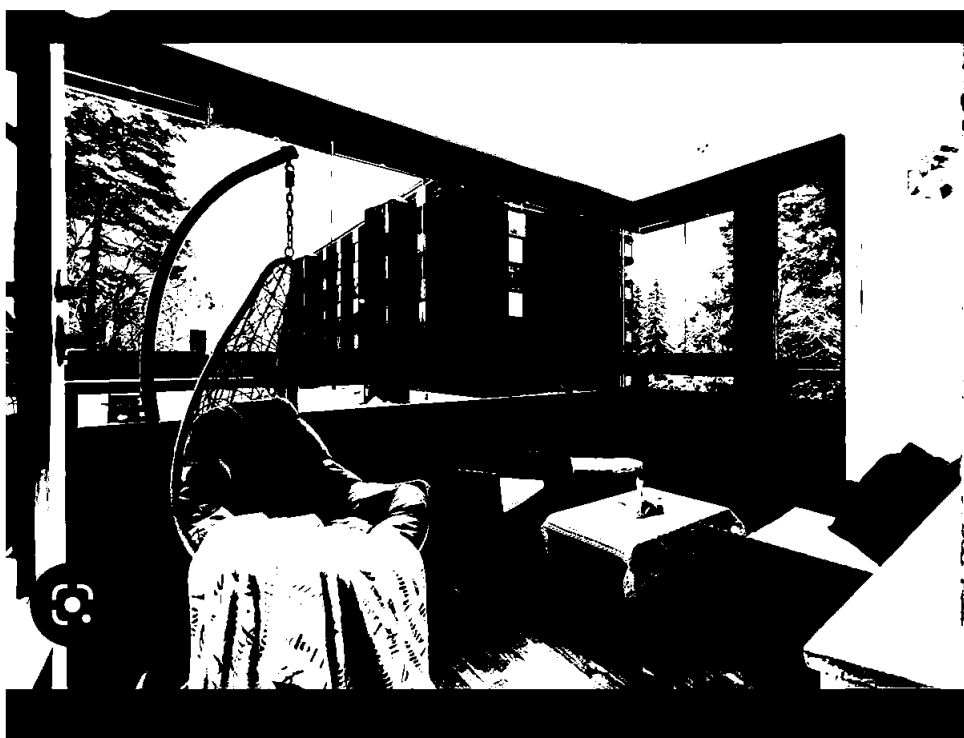
Maling av rekkehus

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 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 6136 **Selskapsnavn:** Fredheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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