



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 323 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRIKVARTERET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 770 791	6 765 029
Sum inntekter		6 770 791	6 765 029
Kostnader			
Lønnskostnad		380 085	354 724
Annen driftskostnad		2 517 161	2 632 069
Sum kostnader		2 897 246	2 986 793
Driftsresultat		3 873 545	3 778 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 651	593
Sum finansinntekter		4 651	593
Annen finanskostnad		529 622	914 385
Sum finanskostnader		529 622	914 385
Netto finans		-524 971	-913 792
Ordinært resultat før skattekostnad		3 348 574	2 864 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 348 574	2 864 444
Årsresultat		3 348 574	2 864 444
Totalresultat		3 348 574	2 864 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 348 574	2 864 444
Sum overføringer og disponeringer		3 348 574	2 864 444



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		84 798 200	84 798 200
Sum varige driftsmidler		84 798 200	84 798 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		84 798 200	84 798 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			27 138
Andre fordringer		101 307	68 564
Sum fordringer		101 307	95 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 928	1 496 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 928	1 496 298
Sum omløpsmidler		1 956 234	1 592 000
SUM EIENDELER		86 754 434	86 390 200

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 178 132	21 829 558
Sum opptjent egenkapital		25 178 132	21 829 558
Sum egenkapital		25 628 132	22 279 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 616 002	46 605 103
Øvrig langsiktig gjeld		16 959 600	16 959 600
Sum annen langsiktig gjeld		60 575 602	63 564 703
Sum langsiktig gjeld		60 575 602	63 564 703
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		304 095	284 049
Leverandørgjeld		214 083	228 152
Skyldige offentlige avgifter		10 998	10 743
Annen kortsiktig gjeld		21 525	22 994
Sum kortsiktig gjeld		550 701	545 940
Sum gjeld		61 126 303	64 110 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 754 434	86 390 200



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435993

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 323 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRIKVARTERET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 770 791	6 765 029
Sum inntekter		6 770 791	6 765 029
Kostnader			
Lønnskostnad		380 085	354 724
Annen driftskostnad		2 517 161	2 632 069
Sum kostnader		2 897 246	2 986 793
Driftsresultat		3 873 545	3 778 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 651	593
Sum finansinntekter		4 651	593
Annen finanskostnad		529 622	914 385
Sum finanskostnader		529 622	914 385
Netto finans		-524 971	-913 792
Ordinært resultat før skattekostnad		3 348 574	2 864 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 348 574	2 864 444
Årsresultat		3 348 574	2 864 444
Totalresultat		3 348 574	2 864 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 348 574	2 864 444
Sum overføringer og disponeringer		3 348 574	2 864 444



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		84 798 200	84 798 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		84 798 200	84 798 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		101 307	27 138
Sum fordringer		101 307	68 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 928	1 496 298
Sum omløpsmidler		1 956 234	1 592 000
SUM EIENDELER		86 754 434	86 390 200
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	25 178 132	21 829 558
Sum opptjent egenkapital	25 178 132	21 829 558
Sum egenkapital	25 628 132	22 279 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 616 002	46 605 103
Øvrig langsiktig gjeld	16 959 600	16 959 600
Sum annen langsiktig gjeld	60 575 602	63 564 703
Sum langsiktig gjeld	60 575 602	63 564 703
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	304 095	284 049
Leverandørgjeld	214 083	228 152
Skyldige offentlige avgifter	10 998	10 743
Annen kortsiktig gjeld	21 525	22 994
Sum kortsiktig gjeld	550 701	545 940
Sum gjeld	61 126 303	64 110 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 754 434	86 390 200



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

7539 Frikvarteret Borettslag





Til andelseierne i Frikvarteret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i Roklubbens lokaler - Øvre Strandgate 14, 3018 Drammen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frikvarteret Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Frikvarteret Borettslag avholdes
onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i
Roklubbens lokaler - Øvre Strandgate 14, 3018 Drammen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 09.05.2023
Styret i Frikvarteret Borettslag

Kevin George Lailey Erik Ragnar Fagerås Rodney Harper Jonas Nielsen Myhren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kevin George Lailey	Konggata 53 B
Styremedlem	Erik Ragnar Fagerås	Nymoveien 12
Styremedlem	Rodney Harper	Konggata 53 B
Styremedlem	Jonas Nielsen Myhren	Konggata 53 B
Varamedlem	Knut Sørbye	Sandvollen 46

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post frikvarteret@styrerrommet.no. Se Frikvarteret Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frikvarteret Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Frikvarteret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989323989, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

114 656

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.

Frikvarteret Borettslag har en ansatt vaktmester på deltid.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets hovedmålsetning har vært å legge forholdene vel til rette slik at Frikvarteret borettslag skal være et sted med et inkluderende bomiljø, hvor alle kan finne seg til rette og trives.

Det har i løpet av 2022 blitt avholdt 10 ordinære styremøter og en rekke saker har vært behandlet. Styret har tidligere benyttet Lettstyrt som kommunikasjon-plattform overfor beboerne, men har nå gått over til VIBBO – som er bedre integrert i de øvrige styringssystemene til OBOS. For å ivareta en best mulig dialog med beboerne, blir alle innkommende mailer fortløpende behandlet og drøftet i styremøtene. De fleste av mailene har krevet konkrete tiltak og oppfølging fra styret.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23. mai 2022 i Roklubbens lokaler, Drammen. Totalt møtte det 9 stemmeberetigede. Sett i relasjon til antall leiligheter, er dette et svært dårlig fremmøte.

Styret har gjennom året hatt løpende fokus på den økonomiske utviklingen i borettslaget. På hvert styremøte blir resultattallene med hovedvekt på kostnader og likviditet gjennomgått og kommentert. Vi har gjennom 2022 hatt en tilfredsstillende resultatutvikling med god likviditet og vår egenkapital er ytterligere blitt stryket.

Som følge av den generelle prisstigningen – ikke minst på offentlige tjenester, måtte styret dessverre øke felleskostnadene fra og med 01.01.2023. Dersom vi ser bort fra det ekstraordinære utlegget til de nye individuelle strøm-målere, har styret klart å holde felleskostnadene på samme nivå siden 2013. Dette er resultatet av stram økonomisk styring og prioritering.

Vi har dessverre også i år hatt en vannlekkasje. Dette skyldes som tidligere en forskyvning av et rørledd. Til å implementere skadene har vi benyttet Konnerud Rør AS, hvor borettslaget samt beboerne er innrømmet rabatt. Det var problem med å kunne identifisere hvor lekkasjestedet. Dette var en forsikringssak.

Borettslaget har sine forsikringer plassert hos Trygg Forsikring AS. Styret har hatt et godt og fruktbart samarbeid med selskapet i de aktuelle forsikringssakene.

Borettslaget har en aktiv Brannverngruppe, som blant sine øvrige gjøremål prioriterer å redusere antall falske brannalarmer. Imidlertid, gruppen etterlyser flere medlemmer. For å ha fokus på brannvern har vi hatt gjennomgang av brannvernet i blokka, noe som blant annet førte til en oppgradering av lede- og markeringslys.

I likhet med andre eiendommer i nærmiljøet, har vi hatt problem med skadedyr. For å få bukt med dette har vi inngått vi en avtale med Anticimex om å sikre bygningsmassen mot skadedyr. Slik styret ser det, er vi nå i ferd med å få bukt skadedyrproblemet. Men dette er en kontinuerlig prosess som fortløpende må følges opp og tiltak iverksettes. Det som er utfordringen, er at dette er et eldre bygg som er blitt utvidet og rehabilitert over tid. Som følge av dette ligger det



trolig avkappede rør i steinfyllingen under bygget samt sjakter og hulrom i bygge-kroppen som vi ikke har oversikt over.

Det er dessverre slik at ikke alle beboere ønsker å respektere våre Husordensregler, noe som er til stor sjenanse for de øvrige beboerne. Styret har nulltoleranse for slik utagerende oppførsel og vil anmode om at Husordensreglene følges opp ved at det blant annet skal være ro etter kl.23.00. Som følge av utagerende oppførsel kombinert med rus er det i løpet av året gjennomført salgspålegg (Namsmannen) for to leiligheter. Dette ble løst ved at begge flyttet frivillig. Videre har ytterligere en leilighet blitt fraflyttet etter varsel om tiltak fra styret.

Styret kan konstatere at ikke alle er like flinke til å rydde opp etter seg i vaskekjelleren mv. og anbefaler at dette tas alvorlig og at alle bør bli flinkere til å etterleve våre Husordensregler.

Styret vil understreke at avfall som ikke kan plasseres i søppeldunkene, må fjernes av den enkelt. Slikt avfall/søppel må ikke under noen omstendigheter plasseres ved siden av dunkene. En slik plassering vil også kunne føre til økt aktivitet fra skadedyr.

Vi har beklagelig vis i løpet av året vært utsatt for hæververk og tyveri. Dette gjelder tyveri fra boder samt at vi har hatt innbrudd i postkasser. Postkassetynen ble fanget på video og styret har fremmet erstatningssak mot tyven.

Som følge av at postkassene var i svært dårlig forfatning – ikke minst som en følge av innbrudd – har styret hatt en prosess for å få byttet disse. Nye postkasser er implementert i henhold til innhentede anbud.

Når det gjelder lovpålagt regler om service og vedlikehold, har vi knyttet til oss følgende firmaer: Honeywell Life Safety AS har overoppsynet med brann og alarmanlegget, mens W.Kolstad AS har ansvaret for internkontrollen med det elektriske anlegget og endelig har Schindler Heis AS oppfølging og vedlikehold av heisen.

Videre har vi også en avtale med Konnerud Rør AS hvor våre beboere er innrømmet en rabatt på 10 prosent. Tilsvarende rabatt har vi også hos W. Koldstad AS. Styret har gjennomført aktuelle tiltak i blant annet i henhold til rapporter fra Anticimex og Honeywell Life Safety AS.

Videre er avtalen med Telia reforhandlet.

Drammen kommune, Drammen Eiendom KF ved Boligtjenesten disponerer nå fem boenheter i vårt borettslag. For å avhjelpe aktuelle problemstillinger har vi et nært og fruktbart samarbeid med Boligtjenesten.

Styret har en løpende vurdering vedrørende eventuelt å bytte heisen. Dette vil bli en kostnad som til dagens priser er kalkulert til 1,7 mill. kroner.

Avslutningsvis har styret hatt et svært fruktbart og godt samarbeid med vår forretningsfører i OBOS ved vår rådgiver Andreas Gullesen Mossige.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet postene drift og vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet nye postkasser.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt til grunn følgende økning i budsjett for 2023

Vann: 9 %, Avløp: 25 % Renovasjon: 7 %

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Frikvarteret Borettslag.

Lån

Frikvarteret Borettslag har lån i Husbanken.

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

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frikvarteret Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frikvarteret Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A1C18-ATD2L-2ZJVG-EBN1T-EE7PZ-C813A



FRIKVARTERET BORETTSLAG ORG.NR. 989 323 989, KUNDENR. 7539

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.	1 046 061	978 797	1 046 061	1 405 534
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 348 574	2 864 444	2 905 520	2 870 020
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-2 989 101	-2 797 180	-3 048 000	-2 909 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	359 473	67 264	-142 480	-38 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 405 533	1 046 060	903 581	1 366 554
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 956 234	1 592 000		
Kortsiktig gjeld	-550 701	-545 940		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 405 533	1 046 060		



FRIKVARTERET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 323 989, KUNDENR. 7539

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 727 778	6 727 272	6 727 000	7 238 000
Andre inntekter	3	43 013	37 757	36 000	36 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 770 791	6 765 029	6 763 000	7 274 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-243 795	-254 724	-275 400	-275 400
Styrehonorar	5	-135 000	-100 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-16 268	-10 436	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-1 290	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 400	-139 355	-143 600	-150 000
Konsulenthonorar	7	-30 645	-18 848	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-245 512	-539 101	-557 000	-557 000
Forsikringer		-398 357	-199 263	-400 000	-425 000
Kommunale avgifter	9	-826 379	-838 609	-920 000	-968 000
Energi/fyring		-331 461	-289 704	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 623	-363 496	-373 900	-395 500
Andre driftskostnader	10	-148 516	-233 257	-171 580	-194 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 897 246	-2 986 793	-3 331 480	-3 454 980
DRIFTSRESULTAT		3 873 545	3 778 236	3 431 520	3 819 020
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 651	593	0	0
Finanskostnader	12	-529 622	-914 385	-526 000	-949 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 971	-913 792	-526 000	-949 000
ÅRSRESULTAT		3 348 574	2 864 444	2 905 520	2 870 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 348 574	2 864 444		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 218 380	78 218 380
Tomt		6 579 820	6 579 820
SUM ANLEGGSMIDLER		84 798 200	84 798 200
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	27 138
Forskuddsbetalte kostnader		101 307	48 776
Andre kortsiktige fordringer		0	19 789
Driftskonto OBOS-banken		1 514 240	1 201 388
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 349	3 271
Sparekonto OBOS-banken		337 339	291 639
SUM OMLØPSMIDLER		1 956 234	1 592 000
SUM EIENDELER		86 754 434	86 390 200
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 5 000		450 000	450 000
Opptjent egenkapital		25 178 132	21 829 558
SUM EGENKAPITAL		25 628 132	22 279 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	43 616 002	46 605 103
Borettsinnskudd	15	16 959 600	16 959 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 575 602	63 564 703
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 083	228 152
Skyldige offentlige avgifter	16	10 998	10 743
Påløpte renter		64 289	28 575
Påløpte avdrag		239 806	255 474
Annen kortsiktig gjeld	17	21 525	22 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		550 701	545 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 754 434	86 390 200
Pantstillelse	18	85 193 575	85 193 575
Garantiansvar		0	0

Drammen, 24.04.2023
Styret i Frikvarteret Borettslag
Erik Ragnar Fagerås /s/
Jonas Nielsen Myhren /s/

Kevin George Lailey /s/

Rodney Harper /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	3 896 724
Felleskostnader	2 461 334
TV/bredbånd	360 720
Felleskostnader (for oppgradering av eltavler)	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 727 778

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntekter vaskeri	43 013
SUM ANDRE INNETEKTER	43 013

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-174 354
Påløpte feriepenger	-21 525
Fri bil, tlf etc.	-32
Arbeidsgiveravgift	-46 841
Yrkesskadeforsikring	-1 043
SUM PERSONALKOSTNADER	-243 795

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 524, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 268.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 895
SUM KONSULENTHONORAR	-30 645

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 623
Drift/vedlikehold VVS	-4 720
Drift/vedlikehold elektro	-135 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 385
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 077
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 512

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

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

Vann- og avløpsavgift	-571 341
Renovasjonsavgift	-255 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-826 379

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Skadedyrarbeid	-11 983
Telefon-/kontormaskiner	-4 990
Driftsmateriell	-10 322
Lyspærer og sikringer	-2 700
Renhold ved firmaer	-18 825
Snørydding	-26 750
Andre fremmede tjenester	-52 205
Trykksaker	-1 929
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 524
Porto	-1 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-662
Bilgodtgjørelse	-210
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-408
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 516

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 687
SUM FINANSINTEKTER	4 651

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-340 568
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-188 472
Renter på leverandørgjeld	-582
SUM FINANSKOSTNADER	-529 622

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

Bygninger, anskaffelseskost 15.12.2006	84 798 200
Overført tomteverdi, 10 % av bygningens verdi	-6 579 820
SUM BYGNINGER	78 218 380

Tomten er kjøpt.

Gnr.114/bnr.656

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-41 957 000
Nedbetalt tidligere	11 930 953
Nedbetalt i år	1 947 139
	-28 078 908

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-25 881 600
Nedbetalt tidligere	9 302 544
Nedbetalt i år	1 041 962
	-15 537 094

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-43 616 002**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 959 600
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-16 959 600**

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 349
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 649

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-10 998**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-21 525
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-21 525**



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 854 975
Pantelån	43 616 002
Påløpte avdrag	239 806
TOTALT	60 710 783

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

Bygninger	78 218 380
Tomt	6 579 820
TOTALT	84 798 200



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 135 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Velges på generalforsamling. Dersom kandidat til styreleder-verv kun ønsker å stille for ett år, fattes dette på generalforsamlingen.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Det skal velges 2 styremedlemmer på generalforsamling.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jonas Nielsen Myhren

Rodney Harper

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Det skal velges 2 varamedlemmer på generalforsamling.

Styret, Frikvarteret Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650833. 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. Enhver skade som kan relateres til selve bygningen, røropplegg etc. og i fellesareal, skal straks meldes til styret som vil ta dette videre til forsikringsavdelingen i OBOS. 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 mv.

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.



7539 Frikvarteret Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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