



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 136  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREIDIGTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 354 311	5 055 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 354 311</b>	<b>5 055 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		1 870 167	2 110 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 016 188</b>	<b>2 256 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 338 123</b>	<b>2 799 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 381	5 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 381</b>	<b>5 060</b>
Annen finanskostnad		992 976	614 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>992 976</b>	<b>614 379</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 595</b>	<b>-609 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 354 528	2 189 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 202	27 303
Sum varige driftsmidler		102 278 202	102 287 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		63 093	44 175
Sum finansielle anleggsmidler		63 093	44 175
Sum anleggsmidler		102 341 295	102 331 478
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		89 529	103 646
Sum fordringer		89 529	103 646
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 422	486 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 422	486 815
Sum omløpsmidler		750 951	590 461
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 092 246</b>	<b>102 921 939</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		53 690 241	51 335 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 690 241</b>	<b>51 335 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 694 341</b>	<b>51 339 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 073 615	20 648 558
Øvrig langsiktig gjeld		30 735 437	30 717 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 809 052</b>	<b>51 366 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 809 052</b>	<b>51 366 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106 990	98 973
Leverandørgjeld		448 781	72 841
Annen kortsiktig gjeld		33 081	43 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>588 852</b>	<b>215 713</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 397 905</b>	<b>51 582 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 092 246</b>	<b>102 921 939</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 652 136  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREIDIGTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

**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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 987 652 136  
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 354 311	5 055 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 354 311</b>	<b>5 055 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		1 870 167	2 110 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 016 188</b>	<b>2 256 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 338 123</b>	<b>2 799 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 381	5 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 381</b>	<b>5 060</b>
Annen finanskostnad		992 976	614 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>992 976</b>	<b>614 379</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 595</b>	<b>-609 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 354 528	2 189 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>



Organisasjonsnr: 987 652 136  
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 202	27 303
Sum varige driftsmidler		102 278 202	102 287 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		63 093	44 175
Sum finansielle anleggsmidler		63 093	44 175
Sum anleggsmidler		102 341 295	102 331 478
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		89 529	103 646
Sum fordringer		89 529	103 646
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 422	486 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 422	486 815
Sum omløpsmidler		750 951	590 461
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 092 246</b>	<b>102 921 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	53 690 241	51 335 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>53 690 241</b>	<b>51 335 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>53 694 341</b>	<b>51 339 813</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 073 615	20 648 558
Øvrig langsiktig gjeld	30 735 437	30 717 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 809 052</b>	<b>51 366 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 809 052</b>	<b>51 366 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	106 990	98 973
Leverandørgjeld	448 781	72 841
Annen kortsiktig gjeld	33 081	43 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>588 852</b>	<b>215 713</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 397 905</b>	<b>51 582 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>103 092 246</b>	<b>102 921 939</b>



Organisasjonsnr: 987 652 136  
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 630

Freidigtunet Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Freidigtunet 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:

8. mai 2024 kl. 18:00, Leirskallen Turnhall i "varmestuen", Leirskallen 2. Inngang på baksiden mot alpinbakken.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Freidigtunet 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne 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 digital registrering av fremmøtte ved styret 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

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner 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 til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Det skal i år velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Skaar

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Syversen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åshild Losnegard
- Emil Wallmann

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Skaar

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Emil Wallmann

Sak 9

## Valgkomité

## Roller og kandidater



**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eilev Hegstad
- Erik Hole
- Lisa Johanne Hanssen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Skaar	Gamle Bygdevei 170 B
Nestleder	Sigrid Løkås Nordvik	Gamle Bygdevei 192 B
Styremedlem	Andrea Buijs	Gamle Bygdevei 196 A
Styremedlem	Fredrik Syversen	Gamle Bygdevei 186 A
Varamedlem	Åshild Losnegard	Gamle Bygdevei 168 C
Varamedlem	Emil Wallmann	Gamle Bygdevei 188 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Andreas Skaar Gamle Bygdevei 170 B

Varadelegert  
Emil Wallmann Gamle Bygdevei 188 B

### Valgkomiteen

Åsmund Gulliksen Gamle Bygdevei 180 A  
Inger Olaug Nordstad Gamle Bygdevei 192 A  
Andres Federico Rodriguez Gamle Bygdevei 196 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller kontakte styrets medlemmer på deres bostedsadresser.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Freidigtunet Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Freidigtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987652136, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 574 575

Borettslaget eier i tillegg gårds- og bruksnummer: 180 – 576, sammen med Freidigkollen Borettslag.

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten ble kjøpt i 2006.



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.

Freidigtunet Borettslag har ingen ansatte.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid 2023-2024**

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 10 styremøter hvor vi har behandlet 68 saker.

### **Forsikring:**

Det er registrert 2 forsikringsaker det siste året. En er løst, og en er pågående. Begge sakene er vannskader.

### **Noen av sakene vi har jobbet med siste året**

#### **1) Overgang til ny og mer miljøvennlig belysning i borettslaget:**

I forrige periode ble det installert nye utelamper på boligene. I den siste perioden har vi fått installert ny belysning i garasjen, denne ble installert i januar. Og ny gatebelysning som ble ferdigmontert i februar. Den nye belysningen er bedre, og mer miljøvennlig da den forbruker under 20% av energien de gamle lampene brukte, og lyselementene har mer enn 10x så lang levetid.

Vi jobber også med å innhente tilbud på utskiftning av belysningen i carportene.

#### **2) Fiber(Internett og TV):**

Vi har i samarbeid med Freidigkollen, og andre borettslag i området inngått en avtale med OBOS OpenNet om installering av fiber.

OBOS OpenNet skal informere deg skriftlig når installeringen skal skje i din bolig. Og mest sannsynlig er dette ordnet når du leser dette.

Det ligger an til at overføringen fra Telenor til OBOS OpenNet vil gjennomføres onsdag 1. Mai i år.



### 3) Brannvarslingsanlegg i garasjen:

Det nye brannvarslingsanlegget i garasjen er på plass, og har vært operativt siden oktober 2023

### 4) Installering av varmtvanns og energimålere i de 14 bopelene over garasjen:

Da Techem og rørlegger har støtt på flere problemer underveis, er oppstart av disse målingene ytterligere forsinket.

Hovedproblemet har vært at fordelerskapene i de øverste bopelene er for små til å få plass til energi-målerne. Forsøket deres med å installere målere i taket i garasjen var ikke vellykket.

Det ser ut til at de nå har funnet at av alle utfordringer, og vi har mottatt tilbud hvor de også inkluderer endringer i de nevnte skapene. Etter litt frem og tilbake ser det ut som vi nærmer oss en avtale som vi kan enes om rent økonomisk. Mest sannsynlig vil målingen være i gang før sommeren. Dette er mye av det samme vi skrev i fjor, om du tilfeldigvis sitter på fjorårets versjon av «Styrets arbeid», men som nevnt, nå tror vi Techem har fått full oversikt over utfordringene.

### 5) Radonmåling:

Det er montert nye veggventiler i de 5 bopelene som hadde litt høye verdier av radon. Det vil bli foretatt ny måling hos disse førstkommende vinter.

De tre bopelene som ikke var med i første runde vil nå igjen få mulighet til å bli med. Dere vil bli kontaktet av styret.

### 6) Borettslagets vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av OBOS-Prosjekt brukes aktivt som en mal for å holde oversikt over hva som må planlegges av prosjekter i borettslaget de neste årene, og for å gjøre prioriteringer både økonomiske, og med tanke på prioritert rekkefølge på utførelse av vedlikehold.

### 7) Utlån av div elektriske verktøy

Borettslaget har nå et utvalg av elektriske verktøy i redskapsboden. Disse ble bestilt inn til en meget god pris via Havaristen. Oversikt og reservering av disse finner du på VIBBO. Alle verktøyene bruker samme type batteri, og dette skal være fulladet når det legges tilbake i redskapsboden.

### 8) Dugnad:

Det ble avholdt dugnad med veldig mye bra innsats i fra dere som møtte. Tusen takk for det.

Årets dugnad avholdes fredag 26. april kl 17.00, mer info om denne, container, feiing og gjenbruksmarkedet finner du på VIBBO



## **9) Sommerfest:**

Fjorårets sommerfest var en kjempesuksess, selv med «litt» nedbør. Gode fester krever selvsagt en gjentakelse. Informasjon og invitasjon kommer senere.

## **10) Julegrantenningen:**

Julegrantenningen var som alltid stemningsfull og vakker.

Takk til dere som deltok i alle faser, fra montering av lys, synging når grana ble tent, og nedmonteringen av treet!

## **Planer for neste periode:**

Det vil bli utført etterkontroll og vedlikehold av monterte takvinduer. Varsel kommer i god tid.

Vedlikeholdsplanen blir fortsatt et meget viktig redskap for å legge føringer på prosjekter som igangsettes. Det er flere mindre punkter vi skal i gang med. Større prosjekter vil varsles.

Vi jobber aktivt for at borettslagets økonomi skal holdes stabil, og at pengebruken blir så edruelig som mulig.

Husleien må settes litt opp, og det vil mest sannsynlig bli iverksatt i løpet av andre kvartal. Vi kommer tilbake med eksakt prosent og tidspunkt for dette.

Det er viktig at borettslaget har en sunn økonomisk buffer for fremtidig, og ev plutselige vedlikehold.

## **Oppsummering:**

Det har vært et aktivt år, og noen av sakene vi har arbeidet med har du fått et lite innblikk i av punktene over.

Samarbeidet innad i styret har vært meget bra. Vi er fire personer som utfyller hverandre bra. Og med god input/kunnskap i fra varaer, og resten av Freidigtunets beboere så er det greit å holde oversikt.

Har du noe på hjertet, lite eller stort, så er det bare å kontakte oss.

Ønsker alle i Freidigtunet borettslaget et supert 2024

Med vennlig hilsen

Styret

## 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.

### Resultat

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

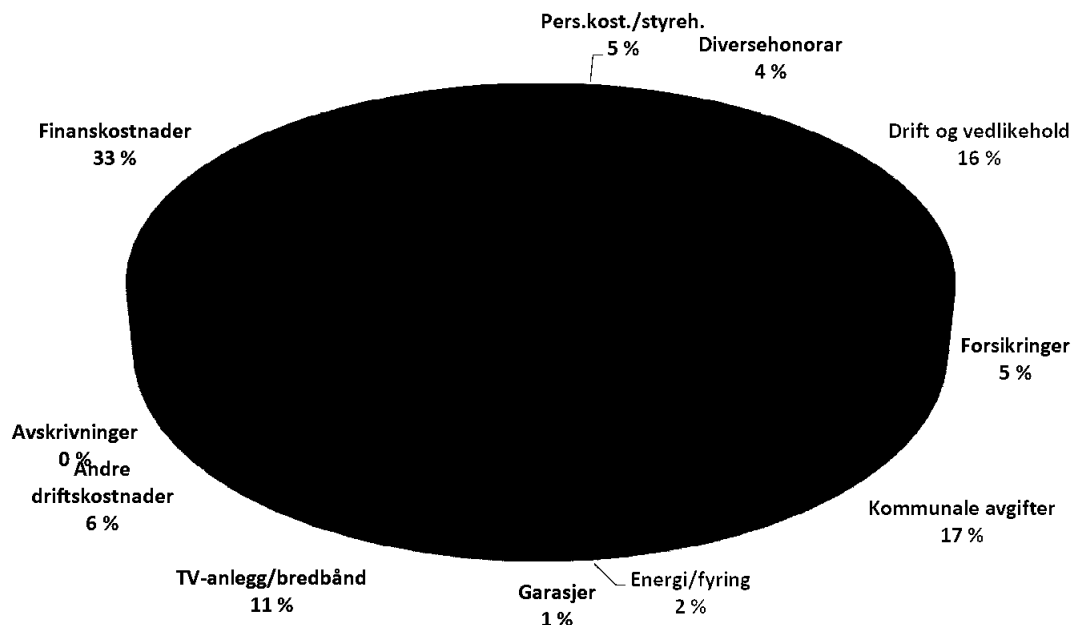
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 som omfatter løpende vedlikehold, av eiendommen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Freidigtunet Borettslag.

### Lån

Freidigtunet Borettslag har ett lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % fra 1. januar 2024. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freidigtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Oslo, 5. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## FREIDIGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630

### 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 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>374 748</b>	<b>881 464</b>	<b>374 748</b>	<b>162 098</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 354 528	2 189 891	270 000	-37 180
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 101	9 101	10 000	10 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-292 846	-485 735	-115 000	-201 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 282 097	-2 219 753	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 336	-220	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-212 650</b>	<b>-506 716</b>	<b>165 000</b>	<b>-228 180</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 099</b>	<b>374 748</b>	<b>539 748</b>	<b>-66 082</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		750 951	590 461		
Kortsiktig gjeld		-588 852	-215 713		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 099</b>	<b>374 748</b>		



## FREIDIGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 285 822	1 100 055	1 175 184	1 229 056
Innkrevde felleskostnader	2	1 786 392	1 735 944	1 757 816	1 773 944
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 072 214</b>	<b>2 835 999</b>	<b>2 933 000</b>	<b>3 003 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-9 101	-9 101	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 625	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-102 440	-98 310	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-2 822	-62 640	-30 000	-30 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-477 799	-843 709	-200 000	-200 000
Forsikringer		-157 708	-137 464	-160 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-525 482	-421 261	-504 000	-581 680
Garasjer	9	-20 083	-15 459	-24 000	-24 000
Energi/fyring		-62 797	-55 511	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 880	-306 035	-325 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-175 956	-154 307	-190 000	-190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 016 188</b>	<b>-2 256 542</b>	<b>-1 771 000</b>	<b>-1 910 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 056 026</b>	<b>579 457</b>	<b>1 162 000</b>	<b>1 092 820</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 282 097	2 219 753	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 338 123</b>	<b>2 799 210</b>	<b>1 162 000</b>	<b>1 092 820</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 381	5 060	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-992 976	-614 379	-893 000	-1 131 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-983 595</b>	<b>-609 319</b>	<b>-892 000</b>	<b>-1 130 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 354 528</b>	<b>2 189 891</b>	<b>270 000</b>	<b>-37 180</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 354 528	2 189 891		



Freidigtunet Borettslag

**FREIDIGTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		95 860 000	95 860 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
Andre varige driftsmidler	13	18 202	27 303
Miljøbankkonto, øremerket		63 093	44 175
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 341 295</b>	<b>102 331 478</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		84 906	78 354
Andre kortsiktige fordringer	15	4 623	25 292
Driftskonto OBOS-banken		488 417	219 191
Sparekonto OBOS-banken		173 005	267 624
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>750 951</b>	<b>590 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 092 246</b>	<b>102 921 939</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	16	53 690 241	51 335 713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 694 341</b>	<b>51 339 813</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 073 615	20 648 558
Borettsinnskudd	18	30 673 900	30 673 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	61 537	43 955
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 809 052</b>	<b>51 366 413</b>



Freidigtunet Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		448 781	72 841
Påløpte renter		90 402	74 310
Påløpte avdrag		16 588	24 663
Energiavregning	20	28 206	34 622
Annen kortsiktig gjeld	21	4 875	9 277
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>588 852</b>	<b>215 713</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**103 092 246 102 921 939**

Pantstillelse 22 103 655 900 103 655 900

Garantiansvar 0 0

Oslo, 29.02.2024

Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

Andrea Buijs /s/

Fredrik Syversen /s/

Sigrid Løkås Nordvik /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.

### INNTEKTER

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.

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 530 636
Bredbånd	142 188
Garasjeleie	50 400
Eiendomsskatt	33 168
Leie garasje	30 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 189 843
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 979
Overført til kapitalkostnader	-1 285 822
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 786 392</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

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



Freidigtunet Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 822
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 822</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 255
Drift/vedlikehold VVS	-21 214
Drift/vedlikehold elektro	-313 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 504
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-477 799</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 197
Vann- og avløpsavgift	-309 633
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-180 867
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-525 482</b>

**NOTE: 9**

**GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-5 482
Drift/vedl.hold	-12 487
Administrasjon	-2 113
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-20 082</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-20 082</b>
---------------------	----------------



Freidigtunet Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-14 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 798
Driftsmateriell	-3 302
Vaktmestertjenester	-54 900
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-2 928
Snørydding	-12 822
Andre fremmede tjenester	-1 528
Trykksaker	-1 390
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 595
Andre kontorkostnader	-207
Porto	-100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-32 511
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 956</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 717
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 381</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-992 976
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-992 976</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Lekeplass**

Kostpris	91 010	
Avgang 2021	-45 505	
Avskrevet tidligere	-18 202	
Avskrevet i år	-9 101	
		18 202
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>18 202</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-9 101**



Freidigtunet Borettslag

**NOTE: 14**

**AKSJER OG ANDELER**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	95 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>95 860 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.180/bnr.574 og 575.

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

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 623
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 623</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 079 108
Egenkapital fra IN tidligere år	46 068 546
Egenkapital fra IN 2023	2 282 097
Reduksjon EK fra IN	-10 734 635
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>53 695 116</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2006	-71 582 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 864 896
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	292 846
Nedbetalt tidligere, IN	46 068 546
Nedbetalt i år, IN	2 282 097
Restgjeld til banken pr. 31.12	-18 073 615
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 073 615</b>

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-30 673 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-30 673 900</b>



Freidigtunet Borettslag

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-61 537
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-61 537</b>

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Saldo 1.1	-15913
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-397 880
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-413 793</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	32 599
Fjernvarme	352 988
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>385 587</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-28 206</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Freidigkollen Borettslag, avregning garasjelegg:	
Andel kostnader 2022	19 125
Innbetalt à konto 2022	-24 000
Freidigkollen Borettslag, til gode v/avregning 2022	-4 875
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 875</b>



Freidigtunet Borettslag

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 673 900
Pantelån	18 073 615
Påløpte avdrag	16 588
Beregnete IN-forpliktelser	37 616 008
<b>TOTALT</b>	<b>86 380 111</b>

Bygninger	95 860 000
Tomt	6 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>102 260 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2251904. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye utelamper	
2022	Rens av avtrekksventilasjon alle boliger	
2019	Oppgradert lekeplass	Skiftet ut sandkasse med fallunderlag på lekeplassen utenfor GBV 170/172.
2019	Nye dører i fellesgarasjen	
2019	Montert filtere aggregat fellesgarasje	
2018	Etablert infrastruktur for elbilladere	Etablert infrastruktur for elbilladere i garasje og carporter.
2017	Montert dører på søppelrom	
2015	Overflatebehandling av fasader med mer	Overflatebehandling av fasader, boder og carport med mer
2014	Utbedring av barkeskråning	Utbedring av skråninger på begge sider av blokkene, samt innkjøring til garasje. Dette er gjort i samarbeid med Freidigkollen Borettslag.
2013 - 2014	Tak- og gavlvinduer	Tre boliger har fått nytt gavlvindu, og ni boliger har fått takvinduer. Styret har opprettet en nettside som inneholder all nødvendig informasjon for dem som ønsker nytt vindu ved en senere anledning.
2009	Utvendig overflatebehandling (beising)	
2008	Oppgradert uteområdet	Oppgradert området fra Gamle Bygde vei opp langs gangveien og rundt foran blokkene på baksiden.
2008	Oppgradert områdene rundt lekeplassene	lagt gummimatter og asfaltert
2008	Lagt kantstein og beplantet	ved innkjøringen til borettslaget, bedret fremkommeligheten til postkassene.
2008	To bommer, fartsdumper	To bommer, fartsdumper inn mot krysset ved søppelskurene, trafikkspil.
2007	To små lekeplasser for de minste barna	



0630 Freidigtunet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Andreas Skaar

Adresse: Gamle bygdevei 170B  
E-postadresse: andreas.skaar@wuz.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Sigrud Løkås Nordvik

Adresse: Gamle bygdevei 192B  
E-postadresse: Sigrud.nordvik@gmail.com

Navn: Andrea Buijs

Adresse: Gamle bygdevei 196A  
E-postadresse: andrbuijs@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Fredrik Syversen

Adresse: Gamle bygdevei 186A  
E-postadresse: fredsyv@gmail.com

Navn: .....

Adresse: .....  
E-postadresse: .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Emil Wallmann

Adresse: Gamle bygdevei 188B  
E-postadresse: wallesside@gmail.com

2. Navn: Åshild Løsnegard

Adresse: Gamle bygdevei 168C  
E-postadresse: alosnegard@yahoo.no

3. Navn: .....

Adresse: .....  
E-postadresse: .....

4. Navn: .....

Adresse: .....  
E-postadresse: .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Andreas Skaar

Adresse: Gamle bygdevei 170B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Emil Wallmann

Adresse: Gamle bygdevei 188B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eiler Hegstad

Adresse: Gamle bygdevei 188A  
E-postadresse: eilerhegstad@gmail.com

Navn: Erik Hole

Adresse: Gamle bygdevei 172A  
E-postadresse: erik.hole1@gmail.com

Navn: Lisa Johanne Hanssen

Adresse: Gamle bygdevei 168A  
E-postadresse: lisa.johanne.hanssen@gmail.com

Adresse: .....

Dato: 17.3.2024. I valgkomiteen for Freidigtunet Borettslag

Inger Olav Nordstad  
[Signature]



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 630 Selskapsnavn: Freidigtunet 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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