



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951598216

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 634 510	18 893 067
Sum inntekter		19 634 510	18 893 067
Kostnader			
Lønnskostnad		1 397 429	1 237 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 749	6 000
Annen driftskostnad		10 770 776	19 801 585
Sum kostnader		12 169 954	21 044 593
Driftsresultat		7 464 556	-2 151 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		346 878	254 746
Sum finansinntekter		346 878	254 746
Annen finanskostnad		5 052 621	4 079 174
Sum finanskostnader		5 052 621	4 079 174
Netto finans		-4 705 743	-3 824 428
Resultat før skattekostnad		2 758 813	-5 975 953
Årsresultat		2 758 813	-5 975 953
Totalresultat		2 758 813	-5 975 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 758 813	-5 975 953
Sum overføringer og disponeringer		2 758 813	-5 975 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5	1 754
Sum varige driftsmidler		64 936 237	64 937 986
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 261	176 378
Sum finansielle anleggsmidler		168 261	176 378
Sum anleggsmidler		65 104 499	65 114 365
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	-4 801
Andre fordringer		392 182	352 887
Sum fordringer		392 217	348 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 771 155	7 858 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 771 155	7 858 679
Sum omløpsmidler		10 163 372	8 206 765
SUM EIENDELER		75 267 871	73 321 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		36 135 277	38 894 090
Sum opptjent egenkapital		-36 135 277	-38 894 090
Sum egenkapital		-36 110 477	-38 869 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 542 243	92 492 068
Øvrig langsiktig gjeld		18 467 294	18 479 739
Sum annen langsiktig gjeld		111 009 537	110 971 807
Sum langsiktig gjeld		111 009 537	110 971 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 561	499 265
Leverandørgjeld		196 205	591 896
Skyldige offentlige avgifter		61 418	56 337
Annen kortsiktig gjeld		83 626	71 114
Sum kortsiktig gjeld		368 810	1 218 613
Sum gjeld		111 378 348	112 190 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 267 871	73 321 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378336

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 634 510	18 893 067
Sum inntekter		19 634 510	18 893 067
Kostnader			
Lønnskostnad		1 397 429	1 237 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 749	6 000
Annen driftskostnad		10 770 776	19 801 585
Sum kostnader		12 169 954	21 044 593
Driftsresultat		7 464 556	-2 151 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		346 878	254 746
Sum finansinntekter		346 878	254 746
Annen finanskostnad		5 052 621	4 079 174
Sum finanskostnader		5 052 621	4 079 174
Netto finans		-4 705 743	-3 824 428
Resultat før skattekostnad		2 758 813	-5 975 953
Årsresultat		2 758 813	-5 975 953
Totalresultat		2 758 813	-5 975 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 758 813	-5 975 953
Sum overføringer og disponeringer		2 758 813	-5 975 953



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	5		1 754
Sum varige driftsmidler		64 936 237	64 937 986
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		168 261	176 378
Sum finansielle anleggsmidler		168 261	176 378
Sum anleggsmidler		65 104 499	65 114 365
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	-4 801
Andre fordringer		392 182	352 887
Sum fordringer		392 217	348 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 771 155	7 858 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 771 155	7 858 679
Sum omløpsmidler		10 163 372	8 206 765
SUM EIENDELER		75 267 871	73 321 130

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	36 135 277	38 894 090
Sum opptjent egenkapital	-36 135 277	-38 894 090
Sum egenkapital	-36 110 477	-38 869 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 542 243	92 492 068
Øvrig langsiktig gjeld	18 467 294	18 479 739
Sum annen langsiktig gjeld	111 009 537	110 971 807
Sum langsiktig gjeld	111 009 537	110 971 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 561	499 265
Leverandørgjeld	196 205	591 896
Skyldige offentlige avgifter	61 418	56 337
Annen kortsiktig gjeld	83 626	71 114
Sum kortsiktig gjeld	368 810	1 218 613
Sum gjeld	111 378 348	112 190 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 267 871	73 321 130



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



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 2025

Innkalling

S.nr. 6136
FREDHEIM BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FREDHEIM BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet, bak Olsvikåsen 142.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkoni
7. Økt trygghet for gående i borettslaget
8. Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper
9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
10. Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FREDHEIM BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det velges 2 andelseiere til å signere protokollen på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.

Sak 3

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 4

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 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000

Sak 6

Balkoni

Forslag fremmet av:

Teshome Gebreselassie Michael

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan dere dekke balkongen fordi vi kan ikke vinter pga snø, regn, vind og annet og sommer ekstrem varmt derfor trenger å dekke balkongene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget av økonomiske årsaker.



Forslag til vedtak

Det er bedre å betale for dekking av balkongen.

Sak 7

Økt trygghet for gående i borettslaget

Forslag fremmet av:

Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafikkikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafikkikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bommer, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.



Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bomber og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående trafiksikkerheten i gatene i borettslaget vårt. Jeg er sterkt bekymret for at både voksne og barn som ferdes til fots i borettslaget er utsatt for farlig kjøring, særlig av tjenestebiler og personbiler som kjører altfor raskt uten tilstrekkelig hensyn til gående. Denne utviklingen er bekymringsfull, og jeg mener det er bare et spørsmål om tid før en ulykke skjer.

Bakgrunn:

Sist uke var min 4 år gamle datter nesten utsatt for en kollisjon, og hun unngikk dette kun ved flaks. Dette er et skremmende eksempel på at vi ikke kan vente lenger med å gjøre noe for å sikre tryggheten til barna og voksne som ferdes i gatene. Bilene, som ofte kjører i hastigheter på opptil 15 km/t (eller mer), gjør dette uten å ta hensyn til de gående, og spesielt ikke til barn som kan være uoppmerksomme eller vanskelig å se for bilistene.

Tidligere har det blitt gitt tilbakemelding om at det er kommunen som har ansvaret for gatene, men jeg mener det er viktig at styret tar et mer aktivt ansvar og på vegne av alle beboerne kontakter kommunen for å få en gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i området.

Argumenter for forbedringer:

Fare for barn og gående: Som nevnt, har det vært flere episoder hvor barn har vært i fare for å bli påkjørt, og det er en bekymring for at situasjonen vil utvikle seg til en alvorlig hendelse hvis det ikke gjøres noe. Det er essensielt at barn kan ferdes trygt i gatene uten frykt for å bli påkjørt.

Hastigheter som ikke er forsvarlige: Mange biler, både personbiler og tjenestebiler, kjører i for høy hastighet i områder hvor gående ferdes. Det er en generell oppfatning at bilistene mener de har "frihet" til å bestemme egen hastighet, men det bør settes klare rammer for hvor raskt det er forsvarlig å kjøre. I boligområder og spesielt nær barn, burde fartsgrensen være lavere enn dagens.

Mangel på tilstrekkelig sikt og visuell trygghet: Flere steder i borettslaget har dårlig sikt, spesielt ved hjørner som for eksempel på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Speil rundt slike hjørner kan bidra til å forbedre sikten både for bilistene og for de som går til fots.

Effektive tiltak som kan gjennomføres raskt: Jeg mener at bomber, fartsdumper og bedre merking av området kan bidra til tryggere kjøring. Slike tiltak kan tvinge bilistene til å senke farten og ta hensyn til gående.

Realisme i forhold til brannvesen og sykebiler: Det har tidligere blitt nevnt at bomber og fartsdumper kan hindre tilkomsten for brannvesen og sykebiler, men dette argumentet holder ikke. Mange steder har slike tiltak allerede blitt implementert, som for eksempel på Skjenlien, hvor man finner bomber uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten er utstyrt med nøkler for å åpne slike bomber dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i våre gater, hvor man finner bomber uten at tilgangen for nødetatene er blitt hindret. Brannvesenet og ambulansetjenesten kan fint utstyres med nøkler for å åpne slike bomber dersom det skulle være nødvendig. Jeg mener derfor at slike tiltak kan implementeres uten å sette sikkerheten til beboerne i fare.

Ansvarlig handling fra styret: Jeg ønsker å understreke at det ikke holder å skyve ansvaret videre til kommunen. Styret kan og bør på vegne av alle beboerne ta initiativ til å kontakte kommunen for å få en raskere gjennomgang og oppfølging av trafiksikkerheten i våre gater.



Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Grunnlaget er at borettslaget har ikke myndighet til å gjøre tiltak på kommunens eiendom. Konsekvensen med at kommunen gjør tiltak blir at det vil komme skilting med sone parkering forbudt ved alle innkjørsler til Fredheim borettslag med den konsekvens at det ikke lengre finnes andre steder å parkere i borettslaget annet enn garasjene samt de få utleieplassene vi har utendørs (parkeringen som blir brukt som gjesteparkering bak Olsviksen 132-136 er til informasjon kommunal eiendom som ikke da lengre blir mulig å parkere på) Det vil også skape utfordringer for hjemmesykepleien, post, vaktmester ol. Vi vil også kunne miste plassen som en del av borettslagets søppelcontainere står på i dag med den konsekvensen at det blir en stor utgift for borettslaget å lage til ett nytt system for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak

"Årsmøtet vedtar at styret, på vegne av alle beboerne i borettslaget, tar kontakt med kommunen for å be om en grundig befarings og oppfølging av trafikksikkerheten i gatene våre. Styret skal fremme forslag om tiltak som kan sikre tryggheten for gående, særlig barn, ved å vurdere fartsreducerende tiltak som bommer, fartsdumper, og speil på strategiske steder med dårlig sikt, som på vei opp fra parkeringen ved blokken med 134. Videre skal styret be kommunen om en gjennomgang av de eksisterende forholdene for å sørge for at bilistene overholder forsvarende hastigheter og tar hensyn til gående."

Jeg håper at dette innspillet kan bidra til en tryggere og mer barnevennlig opplevelse for alle som ferdes i vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 8

Forslag om å reversere regelen om barnevogner i oppgang og under trapper

Forslag fremmet av:

Soufian Boukaddour Hatlem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære styre og beboere,

Jeg ønsker å fremme et innspill til årsmøtet angående reglene for parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper i borettslaget vårt. Jeg, som alle andre, er bedt om å fjerne barnevognen min fra oppgangen, og ønsker å fremme et forslag om at det skal være tillatt å parkere barnevogner på et avklart og godkjent sted, dersom naboene som er direkte berørt, er enige.

Bakgrunn:

Som småbarnsforelder opplever jeg at barnevogner er en nødvendighet i hverdagen, og det er svært praktisk å kunne oppbevare vognen i nærheten av inngangen. Barnevogner er midlertidige objekter som brukes daglig og må derfor være lett tilgjengelig. Å måtte bære barnevognen opp flere etasjer, eventuelt med flere barn, kan være både tungt og uhensiktsmessig. I tillegg er bodene i bygget ofte lite tilgjengelige på grunn av høye



dørterskler og tunge dører, som gjør det vanskelig å få vognen inn og ut på en praktisk måte – spesielt hvis man er alene med barn.

Mine argumenter for å tillate parkering av barnevogner som følgende

Praktisk hensyn for småbarnsforeldre: Barnevogner er nødvendige for å transportere små barn, og det er en stor utfordring å måtte bære en tung vogn opp flere etasjer hver gang man skal ut eller inn. Mange foreldre er alene med barna, og det kan være krevende å gjøre dette uten hjelp.

Avklaring med naboene: Dersom naboene som er nærmest berørt er enige, kan det ikke være noen stor ulempe for fellesskapet. De fleste barnevogner står ikke i veien for ferdsel, og en eventuell plassering kan avtales på en måte som ikke skaper problemer for de andre beboerne. I mitt tilfelle har jeg allerede avklart med nabo i første etasje om at vi kan tillate dette oss i mellom.

Midlertidighet: Barnevogner er objekter som kun er i bruk i en relativt kort periode i et barns liv. Dette gjør det ekstra viktig å finne praktiske løsninger som ikke skaper unødvendig logistikk og arbeid for foreldrene, og dessuten fremmer et inkluderende bomiljø for nye foreldre for familier.

Begrenset plass i bodene: I mange tilfeller er bodene utilgjengelige eller vanskelig å komme til med vogn, for eksempel på grunn av terskler eller plassmangel. Dette gjør det vanskelig å lagre barnevogner der, og det kan også føre til at foreldrene blir tvunget til å parkere vognene på andre steder, som i oppgangen.

Sikkerhet: Når barnevogner står i oppgangen, er det viktig å sørge for at de ikke blokkerer rømning, men med tilstrekkelig plass kan de plasseres på en måte som verken er i veien for andre eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Bakgrunn: Dette er regulert av ordensreglene. Dersom man åpner opp for å ha barnevogner i gangene er det vanskelig å regulere dette. Hvor mange skal få stå i hver oppgang? Hva med sykler, ski, akebrett, handlevogner mm?

For at vaskebyrået skal kunne utføre vask, er det avtalt med dem at det ikke skal oppbevares ting i gangene.

Brannsikkerheten blir ikke ivaretatt dersom det oppbevares ting i gangene. Det er også viktig at rømningsveier skal være fri for hindringer.

Forslag til vedtak

"Årsmøtet vedtar at parkering av barnevogner i oppgangene og under trapper kan tillates dersom det er avklart med naboene i nærliggende leiligheter, og at plassen som benyttes er godkjent av styret og ikke hindrer normal ferdsel eller rømning. Det skal legges vekt på at det dreier seg om midlertidige objekter og at praktiske utfordringer for småbarnsforeldre tas i betraktning, særlig der det er vanskelig tilgjengelige boder."

Jeg håper på forståelse for at dette forslaget kan bidra til en mer praktisk og familievennlig løsning for småbarnsforeldre i borettslaget, og at det kan gjennomføres på en måte som ikke skaper ulemper for øvrige beboere.

Med vennlig hilsen,

Soufian Boukaddour Hatlem



Sak 9

Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

Forslag fremmet av:

Aud Sæle

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På årsmøte i mai 2021 fikk jeg (eier av andel 12) avslag på å få montert opp vegg utenfor min ytterdør. Dette fordi styret hadde besluttet å heve ytterdøren min isteden. Denne jobben er nå i 2025 ikke gjort enda. Jeg er også i denne perioden blitt fortalt at det er funnet en konstruksjonsfeil på døren min, og at de nå anbefaler meg å søke igjen om å sette opp vegg.

Hovedårsaken til at søknaden ble sendt inn i 2021 er at jeg som beboer opplever mye problemer med skader på dør og dørlist grunnet regn og snø. Samt problemer med åpning av ytterdøren siden døren er så lavt montert, vedlagt ligger bilde.

Det oppleves jevnlig at mine gjester og spesielt mine barnebarn ikke klarer å åpne ytterdøren, dette er også noe som kan skape kjempe problemer dersom jeg skulle havne i en kritisk situasjon som for eksempel brann og grunnet panikk ikke får opp døren med teknikkene jeg har måtte lære meg igjennom årene.

Jeg bor i Olsvikåsen 120b som er i andre etasje. Inngangsdøren står slik at jeg får både nordavind og sønnavind rett på den, og det er ekstremt vær utsatt.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12
- Mot Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes montering av vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12.
2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.



Vedlegg

2. IMG_4713.jpeg

3. IMG_4679.jpeg

4. IMG_4681.jpeg

Sak 10

Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.

Forslag fremmet av:

Torill Kjempenes

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Og bo sånn at man skal ha problemer med døren når vinteren inntar. Det er vanskelig og åpne og lukkes. Snøen legger seg langt opp på døen. Noen ganger må vi ta tak for og åpne for og fjerne snø. Isen fryser seg fast i dørkarm og må skrapes hver gang den skal lukkes,for og få den igjen. Noen ganger må vi løfte for og få den låst. Dette ser jeg og mine naboer som ett stort problem. Når høst stormene inntar,er det med livets innsats og åpne døren,da vinden tar fatt og blir vanskelig og holde igjen. Dette har medført til noen strekk i skulder. Bor i 2etg. Lurer på sikkerheten dersom brann. Mvh Torill Kjempenes Olsvikåsen 58b.

Styrets innstilling

Styret innstiller at generalforsamlingen godkjenner at det settes opp vegg med forbehold om at veggen bekostes av andel, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden.

Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Det tas forbehold om at både andel 58 og 61 deler på kostnader for oppføring av vegg samt at begge andeler aksepterer en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.
- Mot Søker om og få bygge vegg utenfor inngangsdør.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vegg

2. Det godkjennes at det settes opp vegg(er) med forbehold om at veggen(e) bekostes av andelseier, settes opp av godkjent firma og at tiltaket blir søkt om og godkjent hos Bergen kommune. Veggen må være i lik utforming som resten av fasaden. Når bygget er forskriftmessig oppført, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret mot at det legges til en ekstra kostnad for vedlikehold via felleskostnader for de aktuelle andelene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller som følger:

Styreleder:

Kurt Grindeland

Styremedlemmer:

Nina Louise Sæbye og Erlend Garathun

Varamedlemmer:

Kjersti Stenerud, Sajida Batool, Aina Waage, Sofian Boukaddour Hatlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Arve Grindeland
- Soufian Boukaddour Hatlem

Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

Soufian B. Hatlem



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Garathun
- Nina Louise Sæbye
- Soufian Boukaddour Hatlem

Tidligere varamedlem. Ønsker å nominere meg selv til styret med et mandat om å representere de yngre barnefamiliene og gående i nabolaget.

Som kandidat er jeg mest opptatt av tilrettelegging for trygg og god ferdsel i borettslaget, enten man har bodd her i 15+ år eller ønsker trygg spasering for seg selv eller egne barn.

Jeg er også opptatt av muligheten til å kunne tilby bedre avfallshåndtering og tilrettelegging ved innganger for alle beboere.

Jeg opplever at dagens styre kan styrkes ved å gi nye innflyttere og gamle travere en ung og engasjert stemme på deres vegne.

Håper naboer og kjente vil være med på å styrke et ellers godt og hyggelig borettslag.

Soufian B. Hatlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Waage
- Kjersti Stenerud
- Sajida Batool
- Soufian Boukaddour Hatlem

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Dan Christer Sandvik
- Jan Guttormsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



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

Innstilling

Styret innstiller Kurt Arve Grindeland som delegat og Nina Louise Sæbye som varadelegat til OBOS sin generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kurt Arve Grindeland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Louise Sæbye



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 hatt 26 styremøter. Det har vært gjennomført 1 beboermøter, og styret har lagt ut flere infoskriv både på Vibbo og på oppslagstavler. 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. Styret har hyret inn Obos for å få på plass riktige H nummer da det ble oppdaget at en rekke av andelene hadde feil H nummer. Dette er ett pågående arbeid. Det ble i 2024 gjort en grundig utregning for å finne ett riktig påslag på pris for elbillading, da dette hadde vært kraftig underfinansiert over tid. Styret hentet også inn tilbud til alle andeler med gamle skrusikringer for bytte til automatsikringer.

Betongen og armering

Betong og armering har i garasjene har blitt rehabilitert i løpet av 2023. Det gjenstår fortsatt noe under tun 1 grunnet vanninntrenging/lekkasje. Dette skal utbedres så snart som mulig. Vaktmester har også begynt å male resten av veggene i garasjene, men lav temperatur i vinterhalvåret gjør at arbeidet må settes på en midlertidig pause

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

Ventilasjon:

Rens av ventilasjon ble gjennomført våren 2023. Det er fortsatt utfordringer med motoriserte vifter som er koblet på felles ventilasjonsanlegg. Styret vil i løpet av våren 2025 stille krav til andelene om å åpne lukkede ventilasjonskanaler og fjerning av motoriserte ventilatorer. Alle andelene dette gjelder vil få personlig melding om dette. Ventilasjonsmotorer på tak blir byttet ved behov

Trappeoppgangene:

De fleste trappeoppgangene i blokkene har behov for oppussing med blant annet gulvbelegg og maling. Ettersom renten har vært svært høy bestemte styret seg for at dette må utsettes. Løse trappeneser ble utbedret i løpet av 2024.

Tv/internett:

Det ble i løpet av 2024 inngått avtale om nytt abonnement for alle andeler hos Telenor. Abonnementet heter Frihet M og er en pakke som andelene selv kan disponere innholdet i. Avtalen løper i 3 år.

Uteareal vinter/sommer

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

Avfallshåndtering:

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

Garasjeporter:



De fleste garasjeporter i borettslaget er nå byttet enten som følge av behov eller grunnet påkjørsler. Det vil komme ny port under tun 1 så snart betongrehabiliteringen er fullført. De resterende portene byttes ved behov.

Tyvbiller:

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

Forsikringssaker:

Vi har hatt 5 forsikringssaker i 2024.

Styret:

Styret står for den daglige driften av borettslaget.

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

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Vaktmester:

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

Parkering:

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

Nøkler/skilt:

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



Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fredheim Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 758 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 988 152	9 655 166
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 758 813	-5 975 953
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 749	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 000 000	92 732 453
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-949 825	-89 426 972
Innsk. øremerk. bankkto		-4 328	-2 541
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 806 409	-2 667 013
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 794 562	6 988 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 163 372	8 206 765
Kortsiktig gjeld		-368 810	-1 218 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 794 562	6 988 152



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 134 841	18 402 300	19 680 000	20 165 000
Ladeinntekter EL-bil		378 296	272 745	200 000	200 000
Andre inntekter	3	121 373	218 022	57 500	58 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 634 510	18 893 067	19 937 500	20 423 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 038 329	-880 708	-968 800	-1 023 000
Styrehonorar	5	-359 100	-356 300	-430 000	-500 000
Avskrivninger	14	-1 749	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 684	-15 883	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-326 425	-309 995	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-150 643	-150 347	-250 000	-250 000
Kontingenter		-49 600	-49 600	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 627 068	-11 203 880	-3 562 500	-2 878 000
Forsikringer		-1 085 239	-996 650	-1 095 000	-1 314 000
Kommunale avgifter	9	-3 600 635	-3 360 948	-3 655 000	-4 059 000
Ladekostnader EL-bil		0	-31 127	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-1 401 138	-1 391 728	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 375 771	-1 257 196	-1 500 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 574	-1 034 231	-971 500	-1 133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 169 954	-21 044 593	-14 528 800	-14 540 000
DRIFTSRESULTAT		7 464 556	-2 151 525	5 408 700	5 883 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	346 878	254 746	0	110 000
Finanskostnader	12	-5 052 621	-4 079 174	-4 671 000	-5 019 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 705 743	-3 824 428	-4 671 000	-4 909 000
ÅRSRESULTAT		2 758 813	-5 975 953	737 700	974 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 975 953		
Reduksjon udekket tap		2 758 813	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 568 545	5 568 545
Andre varige driftsmidler	14	5	1 754
Miljøbankkonto, øremerket		168 261	176 378
SUM ANLEGGSMIDLER		65 104 499	65 114 365
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	-4 801
Forskuddsbetalte kostnader		374 943	352 887
Andre kortsiktige fordringer	15	17 240	0
Driftskonto OBOS-banken		3 391 692	1 546 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 696	20 003
Sparekonto OBOS-banken		6 331 354	6 271 207
Innestående i andre banker		20 413	20 538
SUM OMLØPSMIDLER		10 163 372	8 206 765
SUM EIENDELER		75 267 871	73 321 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 248 * 100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-36 135 277	-38 894 090
SUM EGENKAPITAL		-36 110 477	-38 869 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	92 542 243	92 492 068
Borettsinnskudd	18	18 306 900	18 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	160 394	172 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 009 537	110 971 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 205	591 896
Skyldige offentlige avgifter	20	61 418	56 337
Påløpte renter		27 561	430 069
Påløpte avdrag		0	69 196
Annen kortsiktig gjeld	21	83 626	71 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 810	1 218 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 267 871	73 321 130
Pantstillelse	22	136 431 400	136 431 400
Garantiansvar		0	0
Bergen, 18.02.2025			
Styret i Fredheim Borettslag			
Kurt Grindeland /s/	Erlend Garathun /s/	Aud Sæle /s/	
Sandra Spjeld /s/	Nina Louise Sæbye /s/		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 514 708
Kabel-TV	1 198 959
Lokaler	726 574
Trappevask	259 128
Parkeringsleie	90 000
Hybel	16 632
Brensel	15 000
Leietillegg for påbygg	4 680
Ekstra kjellerbod	2 520
Avregning varmtvann - felleskostnader	-78 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 750 201

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-344 160
Parkering	-37 200
Avregning varmtvann - felleskostnader	-234 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 134 841

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utfakturering Beboer	607
Miljøfond	65 293
Nøkler	46 750
Portåpner	1 250
Strøm viderefakturering	2 973
Utleie	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	121 373

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-603 904
Overtid	-67 139
Påløpte feriepenger	-83 626
Fri bil, tlf etc.	-8 172
Naturallytelser speilkonto	8 172
Arbeidsgiveravgift	-171 444
Pensjonskostnader	-60 826
Pensjonskostnader innskudd	-19 290
AFP-pensjon	-12 886
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-419
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gruppeliv/ulykke	3 780
Arbeidsklær	-20 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 038 329

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 359 100.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 19 559, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-106 563
OBOS Prosjekt AS	-16 482
Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 598
SUM KONSULENTHONORAR	-150 643

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

OBOS Prosjekt - Garasjerehabilitering	-65 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-65 353
Drift/vedlikehold bygninger	-403 879
Drift/vedlikehold VVS	-244 554
Drift/vedlikehold elektro	-169 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-289 120
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 627 068

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-917 112
Vann- og avløpsavgift	-1 764 665
Feieavgift	-6 090
Renovasjonsavgift	-912 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 600 635

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 571
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-114 471
Diverse leiekostnader/leasing	-157 796
Verktøy og redskaper	-2 890
Driftsmateriell	-81 961
Lyspærer og sikringer	-5 832
Renhold ved firmaer	-286 324
Snørydding	-282 964
Andre fremmede tjenester	-10 717
Kontor- og datarekvisita	-2 971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 559
Andre kontorkostnader	-4 724
Telefon/bredbånd	-7 568
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 443
Reisekostnader	-3 721
Bank- og kortgebyr	-3 984
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 137 574

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	223 872
Renter bank	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 910
Andre renteinntekter	101 899
SUM FINANSINNTEKTER	346 878

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 052 621
SUM FINANSKOSTNADER	-5 052 621

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	-16 250	
Avskrevet i år	-1 749	1
Datautstyr		
Tilgang 2018	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	1
Motorvarmere		
Tilgang 2014	17 333	
Avskrevet tidligere	-17 332	1
Møbler		
Tilgang 2019	40 620	
Avskrevet tidligere	-40 619	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 749

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	14 267
Viderefakturerte fakturaer strøm	2 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 240

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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-88 771 463
Oppkvikting tidligere	-3 960 990
Økning i år	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	240 385
Nedbetalt i år	949 825
	-92 542 243
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-92 542 243

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-160 394
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-160 394

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 696
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 722
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 418

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-83 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 626



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	92 542 243
TOTALT	110 849 143

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Vedlegg 2 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 3 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12



Vedlegg 4 til sak 9. Vegg på begge sider av inngangsdøren utenfor andel 12





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 6136 Selskapsnavn: FREDHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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