



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 565 945	8 365 431
Sum inntekter		8 565 945	8 365 431
Kostnader			
Lønnskostnad		287 194	325 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 819	25 235
Annen driftskostnad		6 435 564	7 111 621
Sum kostnader		6 750 578	7 461 974
Driftsresultat		1 815 368	903 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 156	602
Sum finansinntekter		9 156	602
Annen finanskostnad		1 653 860	1 434 906
Sum finanskostnader		1 653 860	1 434 906
Netto finans		-1 644 704	-1 434 304
Ordinært resultat før skattekostnad		170 664	-530 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 664	-530 847
Årsresultat		170 664	-530 847
Totalresultat		170 664	-530 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 664	-530 847
Sum overføringer og disponeringer		170 664	-530 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		299 987	327 806
Sum varige driftsmidler		48 818 780	48 846 599
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 124	
Sum finansielle anleggsmidler		40 124	0
Sum anleggsmidler		48 858 904	48 846 599
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			13 508
Andre fordringer		589 104	107 812
Sum fordringer		589 104	121 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 403 755	6 687 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 403 755	6 687 350
Sum omløpsmidler		5 992 859	6 808 670
SUM EIENDELER		54 851 763	55 655 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital		14 700	14 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 896 482	27 067 146
Sum opptjent egenkapital		-26 896 482	-27 067 146
Sum egenkapital		-26 881 782	-27 052 446
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 865 160	69 308 662
Øvrig langsiktig gjeld		12 398 750	12 359 341
Sum annen langsiktig gjeld		81 263 910	81 668 003
Sum langsiktig gjeld		81 263 910	81 668 003
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		187 139	161 830
Leverandørgjeld		245 324	728 040
Skyldige offentlige avgifter		71	10 022
Annen kortsiktig gjeld		37 102	135 908
Sum kortsiktig gjeld		469 636	1 035 801
Sum gjeld		81 733 545	82 703 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 851 763	55 651 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473963

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSEBERG 1 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTLAGET FREDSBERG 1 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 565 945	8 365 431
Sum inntekter		8 565 945	8 365 431
Kostnader			
Lønnskostnad		287 194	325 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 819	25 235
Annen driftskostnad		6 435 564	7 111 621
Sum kostnader		6 750 578	7 461 974
Driftsresultat		1 815 368	903 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 156	602
Sum finansinntekter		9 156	602
Annen finanskostnad		1 653 860	1 434 906
Sum finanskostnader		1 653 860	1 434 906
Netto finans		-1 644 704	-1 434 304
Ordinært resultat før skattekostnad		170 664	-530 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 664	-530 847
Årsresultat		170 664	-530 847
Totalresultat		170 664	-530 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 664	-530 847
Sum overføringer og disponeringer		170 664	-530 847



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	48 518 793	48 518 793
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	299 987	327 806
Sum varige driftsmidler	48 818 780	48 846 599

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	40 124	
Sum finansielle anleggsmidler	40 124	0

Sum anleggsmidler	48 858 904	48 846 599
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		13 508
Andre fordringer	589 104	107 812
Sum fordringer	589 104	121 320

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 403 755	6 687 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 403 755	6 687 350

Sum omløpsmidler	5 992 859	6 808 670
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	54 851 763	55 655 270
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital	14 700	14 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	26 896 482	27 067 146
Sum opptjent egenkapital	-26 896 482	-27 067 146
Sum egenkapital	-26 881 782	-27 052 446
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 865 160	69 308 662
Øvrig langsiktig gjeld	12 398 750	12 359 341
Sum annen langsiktig gjeld	81 263 910	81 668 003
Sum langsiktig gjeld	81 263 910	81 668 003
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	187 139	161 830
Leverandørgjeld	245 324	728 040
Skyldige offentlige avgifter	71	10 022
Annen kortsiktig gjeld	37 102	135 908
Sum kortsiktig gjeld	469 636	1 035 801
Sum gjeld	81 733 545	82 703 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 851 763	55 651 358



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTLAGET FREDSEBERG 1 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

BORETTLÅGET FREDSBERG1 BL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fredsberg 1 AL

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:

17. april 2023 kl. 18:00, Kulturhuset Varde, Borgundvegen 393, 6015 Ålesund.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder. Styreleder Lodve Solholm er foreslått som møteleder.
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede, jf. registrering ved Solveig Emblem og Arnhild Løndal.
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne. Styremedlem Kåre Alfred Hangen er foreslått som protokollfører. Hugo Barstad er foreslått som protokollvitne.
- d) Valg av tellekorps. Dette velges på årsmøtet blant de fremmøtte.
- e) Godkjenning av møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 170 664 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 170 664 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022 komplett.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 247 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnhild Løndal
- Kåre Alfred Hanken

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Jan Erik Løken
- 2. Eva Frantzvåg
- 3. Svenning Olesen
- 4. Torill Sørli
- 5. Solveig K Emblem

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Vinje
- Ingunn Sand
- Malin Vadseth Fossheim
- Paula Brekke

Vedlegg



1. 6543 Valgkomiteens innstilling til årsmøtet.pdf

Sak 5

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lodve Solholm	Fredsbergvegen 41
Styremedlem	Kåre Hanken	Fredsbergvegen 45
Styremedlem	Kjell Harsvik	Fredsbergvegen 17
Sekretær	Arnhild Løndal	Fredsbergvegen 19
Nestleder	Magne Skudal	Fredsbergvegen 23
Varamedlem	Solveig K Emblem	Fredsbergvegen 47
Varamedlem	Eva Karin Frantzvåg	Fredsbergvegen 45
Varamedlem	Harald Myren	Fredsbergvegen 25
Varamedlem	Erik Svenning Olesen	Fredsbergvegen 25
Varamedlem	Toril Sørлие	Sørnesvegen 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Magne Skudal Fredsbergvegen 23

Varadelegert

Kjell Harsvik Fredsbergvegen 17

Valgkomiteen

Grete Randi Båtnes	Fredsbergvegen 17
Kristin Vadseth Fossheim	Fredsbergvegen 15
Per Sverre Vadseth	Fredsbergvegen 43
Bjørn Vinje	Fredsbergvegen 39

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Fredsberg 1 AL

Borettslaget består av 147 andelsleiligheter.

Borettslaget Fredsberg 1 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955276965, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 237

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.

Borettslaget Fredsberg 1 AL har ingen ansatte.



Borettslaget Fredsberg 1 AL

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Året 2022 har vært preget av arbeid med reklamasjoner, og etterarbeid etter renoveringsprosjektet både på blokkene, i garasjen og i uteområdet.

Styret har til enhver tid en oppdatert arbeidsliste for vedlikehold. Arbeidslisten bør videreføres i 2023.

Styremøter:

Styret har gjennomført 12 styremøter i løpet av 2022. Nåværende styre har gjennomført 8 møter etter 9. juni 2022. Varamedlemmer har i hovedsak vært innkalt til møtene.

Bytte av vindusglass:

Etter forhandlinger med HENT AS sin reklamasjonsavdeling i Trondheim i mai og juni 2022, ble det oppnådd enighet om å bytte ut 43 vindusglass med feil. Hovedregelen er at den anførte feilen skal være synlig på 3 meters avstand inne i rommet i vanlig dagslys. Feilene kan være knyttet til produksjonen, eller skader påført under transporten til byggeplassen, eller i forbindelse med innsetting.

Terrassedører:

Flere pakninger til terrassedørene, og noen vridere til terrassedører har vært byttet eller reparert av Fasadeprodukter AS. I 2023 gjenstår det å bytte en dørpakning, en vrider og tre vindusglass.

Terrasser:

Som en følge av «riss» og «sprekkdannelse» i betongoverflatene i terrasseblokken, ble det i 2021 enighet mellom borettslaget, HENT AS og Nordbelegg AS om å legge et epoxybelegg på terrassene. Etter hvert viste det seg at på noen terrasser var ikke påføringen vellykket. Det skyldes blant annet mye regn og fukt i betongen. Flere terrasser er utbedret, men noen få står igjen til 2023. Styret hadde håpet at arbeidet ble ferdig i 2022, men en våt sommer førte til at alt ble ikke ferdig. Det skyldes også at Nordbelegg Industriegulv AS ikke hadde tilstrekkelig med ansatte i forhold til andre arbeidsoppgaver.

På terrassene på bakkenivå ble det ikke brukt epoxybelegg, men flytsement og maling. På 5 terrasser kom regnet kort tid etter at malingen var påført, og terrassene må slipes og males på nytt. Det gjenstår 3 i 2023.

Videre gjenstår det 3 terrasser der andelseierne ikke er tilfreds med utførelsen. Flytsementen er ujevn, og ujevnheten er noe styret må ta med murmester Backlund i 2023.



Garasjen:

Garasjen er ferdigstilt med lys og ladestasjoner. Det gjenstår noe reparasjonsmaling i tak og vegger. Videre skal det males gule markeringer på søylene. Det er montert inn nye porter i aluminium. Det er planlagt å gjøre noe med nedgang syd til garasjen. Det er innhentet tilbud fra Vidar Godø AS.

Det har vært tvil om bæreevnen til garasjetaket, som ble støpt i 1978. Tømmerdal Consult AS har gjennomført beregninger ut fra tilgjengelig materiale, oppmåling og intervju med ansatte på byggetidspunktet.

Tømmerdal Consult AS har kommet frem til 10 tonn akseltrykk, og en totalvekt på 20 tonn. Begrensningene er skiltet ved bommen. Bilene til ÅRIM har en totalvekt på 19 tonn. I rapporten fra Tømmerdal Consult AS er det presisert på det ikke skal stå parkerte kjøretøy i kjøreruten. Nye elektriske biler fra ÅRIM vil overskride totalvekten.

OBOS har i ettertid funnet de originale armeringstegningene fra 1978 for hele Fredsberg, men styret har ikke bedt Tømmerdal Consult AS gjøre nye beregninger.

Belysning:

Det er montert nye og likeartede utelys. Miljøkontoen i OBOS har utløst støtte til tiltaket på kr 116 000.

Det er også montert nye taklys i nedgangen til garasjen mellom nr. 21 og 23, og nedgangen mot øst og syd.

Inngangspartier:

Inngangspartiene i 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 er oppgradert med flis og maling.

Uteområdet:

Borettslaget Fredsberg 1 BL er det største borettslaget i Ålesund, og ifølge målebrevet er det ca. 50 da med plener og utmark. Det er gjennomført betydelig trefrydding på hele Fredsberg. Både i regi av vaktmester, Fredsberg Småbåtforening og dugnadstimer gjennom den årlige fellesdugnaden, og den mindre eksklusive dugnadsgjengen som stiller trofast opp. En spesiell takk til dere.

Fredsberg Småbåtforening (FSF):

Fredsberg Småbåtforening (FSF) har som allerede nevnt gjennomført en betydelig oppgradering nede ved havna, og i skråningen over havna. Borettslaget har bidratt med kr 15000 i 2022, og et tilsvarende beløp i 2021. FSF har planlagt å oppføre en gapahuk i 2023. Arbeidet nede ved havna er omsøkt, og godkjent av Ålesund kommune. Området er åpent for alle på Fredsberg.

Gjesteparkeringen:

Styret har i 2022 lagt bort utvidelse av gjesteparkeringen, som ble behandlet som egen sak på siste årsmøte. Stemningen om utvidelse var laber, og årsmøtet gav ikke styret



grunnlag for å gå videre. Ifølge komplett tilbud kostet utvidelsen kr 30 000 pr plass for 15 plasser. Det ligger naturlig i navnet hva gjesteparkeringen skal benyttes til.

Leikeplassen:

Leikeplassen er ikke glemt av styret. Tilsagnet fra OBOS på kr 73.500,- er overført til 2023, men arbeidet må være i gang, og kr 147 000 fakturert før 1. april, om tilsagnet fra OBOS skal stå ved lag.

Styret har innhentet ett skriftlig tilbud i 2022, men tilbudet var uten matter og leikestativ. I tillegg fikk styret varsel fra Veidekke AS om at membran ikke kan legges under 10 grader. En annen entreprenør som har arbeid med leikeplasser for kommunen og barnehager er akseptert å gi tilbud i 2023. Firmaet gav også tilbud i 2022, men det omfattet ikke fullstendig renovering med bl.a. membran. Det har også versert noe uenighet i styret om omfanget av rehabiliteringen.

Vaktmestertjenesten:

I slutten av desember 2022 ble styret kjent med at Norsk Aktivitetscenter AS skal avvikles, og vaktmesteravtalen og vaskeavtalen er overført til Halvorsen Servicepartner AS fra 1. januar 2023. Avtalene videreføres, og de ansatte er med videre. Styret har hatt et møte med Halvorsen Servicepartner AS.

Husordensregler:

Husordensreglene er gjennomgått og justert i 2022. Husordensreglene kan leses på Vibbo, eller som oppslag i alle inngangene. Det tilligger styret å utarbeide Husordensregler, jf. Lov om Burettslag.

Det er den enkeltes plikt og sette seg inn i husordensreglene. Styret viser spesielt til brannforskriftene, jf. Lov om brannvern (brannloven) Løsøre skal ikke oppbevares i trappehusene. Løsøre kan forsterke brannutviklingen, og være til hinder for evakuering fra egen bolig. Det gjelder også ambulanspersonell som må frem med bære.

Fremtidige utfordringer:

Styret ser ikke kjente bygningstekniske utfordringer i 2023 og 2024, som vil kreve større økonomisk uttelling. Styret vil imidlertid presisere at løpende vedlikehold av bygninger og uteområde er nødvendig. Bygninger, eller bygningsdeler, som står på skade er ingen god løsning.

Løpende avtaler:

Borettslaget har avtale om skadedyr med Anticimex.
Pumpestasjonen har vedlikeholdsavtale Xylem, Ålesund.
Røyklukene i trappehusene har vedlikeholdsavtale Firesafe AS, Oslo.
For garasjeporten har vedlikeholdsavtale Møre Portservice AS.
Steinar Mjelva benyttes til tilsyn med elektriske komponenter i fellesarealet.
Avtale om «katodisk beskyttelse» av armering i terrassene i terrasseblokken.
Avtale om snørydding.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Kommentarer

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Obos gjennom miljøkonto, kr. 118 188.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak valget å installere LED-lys, og henger sammen med punktet over, samt generelt nødvendig vedlikehold og oppgraderinger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak den ekstraordinære rentesituasjonen vi har hatt gjennom 2022.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

I skrivende stund har ikke Ålesund kommune levert nye avgifter på renovasjon for 2023. Økning på vann- og avløp på henholdsvis 7% og 8% er hensyntatt.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Fredsberg 1 AL har to lån i Sparebanken Møre. Det ene lånet har fastrente, mens det andre har flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% fra 1. juli 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 22. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-22 14:48:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D1NYB-CCK8S-OMY24-ZFWWA-VKQEZ-I6CK2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 32 Årsrapport 2022 Rømplett.pdf



Borettslaget Fredsberg 1 AL

**BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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



DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 768 958	6 954 888	5 768 958	5 523 223
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		170 664	-530 847	1 345 519	170 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 819	25 235	4 581	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	0	6 162	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	3 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-170 390	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-443 502	-519 091	-512 000	-385 447
Innsk. øremerk. bankkto		-715	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-245 734	-1 185 931	838 100	-215 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 523 223	5 768 957	6 607 058	5 307 976
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 992 859	6 808 670		
Kortsiktig gjeld		-469 636	-1 039 713		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 523 223	5 768 957		



Borettslaget Fredsberg 1 AL

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	8 303 136	8 303 000	8 303 000
Ladeinntekter EL-bil		69 466	0	0	20 000
Andre inntekter	3	193 343	62 295	65 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 565 945	8 365 431	8 368 000	8 403 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 194	-78 118	-59 100	-49 500
Styrehonorar	5	-247 000	-247 000	-247 000	-263 000
Avskrivninger	14	-27 819	-25 235	-4 581	0
Revisjonshonorar	6	-24 148	-26 508	-20 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-287 730	-280 700	-282 800	-306 000
Konsulenthonorar	7	-66 078	-66 933	-50 000	-50 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 400
Drift og vedlikehold	8	-1 875 220	-2 667 956	-800 000	-1 164 000
Forsikringer		-390 042	-355 641	-406 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 475 974	-1 376 427	-1 428 100	-1 581 900
Energi/fyring		-210 970	-224 178	-192 500	-192 500
TV-anlegg/bredbånd		-1 088 989	-1 116 119	-1 098 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	10	-987 015	-967 759	-945 000	-1 156 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 750 578	-7 461 974	-5 562 481	-6 407 800
DRIFTSRESULTAT		1 815 368	903 457	2 805 519	1 995 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 156	602	0	0
Finanskostnader	12	-1 653 860	-1 434 906	-1 460 000	-1 825 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 644 704	-1 434 304	-1 460 000	-1 825 000
ÅRSRESULTAT		170 664	-530 847	1 345 519	170 200
Overføringer:					
Udekket tap			- 530 847		
Reduksjon udekket tap		170 664			



Borettslaget Fredsberg 1 AL

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	299 987	327 806
Miljøbankkonto, øremerket		40 124	0
SUM ANLEGGSMIDLER		48 858 904	48 846 599
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 967	8 824
Kundefordringer		0	13 508
Forskuddsbetalte kostnader		521 552	98 988
Andre kortsiktige fordringer	15	56 586	0
Driftskonto OBOS-banken		4 330 098	5 606 932
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	6 837
Sparekonto OBOS-banken		18	17
Innestående i andre banker		1 073 638	1 073 564
SUM OMLØPSMIDLER		5 992 859	6 808 670
SUM EIENDELER		54 851 763	55 655 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-26 896 482	-27 067 146
SUM EGENKAPITAL		-26 881 782	-27 052 446



Borettslaget Fredsberg 1 AL

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	68 865 160	69 308 662
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
Avsetning bomiljøtiltak	19	39 409	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		81 263 910	81 668 003

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 099	38 265
Leverandørgjeld		245 324	728 040
Skyldige offentlige avgifter	20	71	10 022
Påløpte renter		158 094	120 218
Påløpte avdrag		29 045	41 612
Annen kortsiktig gjeld	21	1 003	101 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 636	1 039 713

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

54 851 763 **55 655 270**

Pantstillelse	22	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.02.2023
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Lodve Solholm /s/

Kåre Hanken /s/

Kjell Harsvik /s/

Arnhild Løndal /s/

Magne Skudal /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	7 278 252
Tillegg Canal Digita	1 024 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 303 136

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kabel TV	69 050
Husleie, gebyr	105
Miljøfond	118 188
Salg av tromler	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	193 343



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200
Påløpte feriepenger	-504
Arbeidsgiveravgift	-35 490
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 194

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 247 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 479, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 148.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-710
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 993
Tømmerdal Consult AS	-60 375
SUM KONSULENTHONORAR	-66 078

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt	-2 438
Acel AS	-428 466
Acel AS	-10 938
Straumsheim Glass og Fasade	-216 283
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-658 124
Drift/vedlikehold bygninger	-805 098
Drift/vedlikehold VVS	-41 562
Drift/vedlikehold elektro	-261 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 837
Annet vedlikehold	-9 288
Kostnader dugnader	-1 747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 875 220

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



Borettslaget Fredsberg 1 AL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-442 598
Kommunale avgifter	-1 033 376
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 475 974

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-13 138
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 149
Diverse leiekostnader/leasing	-6 401
Verktøy og redskaper	-8 894
Driftsmateriell	-15 205
Lyspærer og sikringer	-6 986
Diverse utstyr	-384
Vaktmestertjenester	-635 815
Renhold ved firmaer	-172 553
Snørydding	-3 125
Andre fremmede tjenester	-3 787
Kontor- og datarekvisita	-5 484
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 479
Andre kontorkostnader	-1 846
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 231
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-62 092
Bank- og kortgebyr	-4 920
Velferdskostnader	-13 747
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-987 015

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	716
Renter bank	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	951
SUM FINANSINNTEKTER	9 156

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-554 360
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 099 500
SUM FINANSKOSTNADER	-1 653 860



Borettslaget Fredsberg 1 AL

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	42 392 930
Porttelefon 2008	211 475
Rehabilitering 2009	4 894 388
SUM BYGNINGER	47 498 793

Tomten ble kjøpt i 1980 for 1 020 000,-.

Gnr.139/bnr.237

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kompostkvern

Tilgang 2016	19 136	
Avskrevet tidligere	-19 135	
Bokført verdi pr 31.12.22		1

Plentraktor

Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
Bokført verdi pr 31.12.22		1

Robotklipper

Tilgang 2021	107 798	
Avskrevet tidligere	-10 780	
Avskrevet i år	-21 560	
Bokført verdi pr 31.12.22		75 458

Asfalt

Tilgang 2021	62 591	
Avskrevet tidligere	-4 955	
Avskrevet i år	-6 259	
Bokført verdi pr 31.12.22		51 377

Pumpestasjon

Kostpris	173 150	
Bokført verdi pr 31.12.22		173 150

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **299 987**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-27 819**

Pumpestasjonen vurderer som posten bygninger og styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold oppveier for avskrivninger.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturert ladeinntekter andre halvår 2022	56 586
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 586



Borettslaget Fredsberg 1 AL

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	691 338	
Nedbetalt i år	443 502	
		-18 865 160

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-68 865 160
------------------------------------	--	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 02/09-2030
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2030
18, 23, 53		273 950
107, 109, 110, 114, 116, 120		274 600
124, 129, 135, 137, 138, 141		274 600



Borettslaget Fredsberg 1 AL

142, 144, 148, 155, 161, 169	274 600
173, 178, 180	274 600
32, 47, 52	279 900
6, 43, 58, 59	284 100
105, 125, 134, 136, 147, 149	290 950
156, 158, 162, 167, 174	290 950
21, 55	293 350
10, 13, 19, 46	297 450
101, 103, 118, 128, 130, 143	299 350
160, 164, 176	299 350
22, 37, 54, 57	306 200
2, 3, 5, 7, 9, 12	307 350
16, 20, 26, 34, 41, 48	307 350
49, 51, 56, 60, 61, 62	307 350
112, 133	308 500
106, 113, 115, 119, 123, 132	309 100
145, 154, 182	309 100
4, 8, 14, 17, 25, 38	378 600
44, 45	378 600
11, 15, 24, 27, 28, 29	416 500
121, 122, 126, 127, 131, 139	418 700
140, 146, 150, 151, 152, 153	418 700
157, 159, 163, 165, 166, 168	418 700
170, 171, 172, 175, 177, 179	418 700
181, 183, 184, 185	418 700
102, 104, 108, 111, 117	418 750
1, 35, 36, 50	425 550
30, 31, 33, 39, 40, 42	427 300

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-12 359 341
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 359 341

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-157 597
Installasjon av LED belysning	118 188
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-39 409

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71



Borettslaget Fredsberg 1 AL

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-504
Fakturaagebyr	-499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 003

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	68 865 160
Påløpte avdrag	29 045
TOTALT	81 253 546

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

Bygninger	47 498 793
Tomt	1 020 000
TOTALT	48 518 793



Borettslaget Fredsberg 1 AL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23583207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering av garasje	Rengjøring og maling av tak og vegger. Ny oppmerking av oppstillingsplassene, skiftet strøm skap, installert ny takbelysning, samt etablert infrastruktur for ladning av el- bil på alle oppstillingsplassene. Vi ønsker også å skifte ut 3 dører til inngangene i garasjen, vi har sendt forespørsel til 3 «dørlevreandører», og her venter vi på svar. Jeg er usikker på hva den totale kostnaden på dette er, men den var beregnet til ca. 2 mill
2021 - 2022	Vedlikehold garasje	Rengjøring og maling av garasje. Utført av fa Håvard Rørvik.
2021 - 2022	Elektrisk anlegg garasje	Nytt elektrisk avlegg i garasjen med LED-belysning og installasjon lading av el-biler. Utført av ACEL
2018 - 2020	Rehabilitering sydfasader	Entreprenør: Veidekke
2013	Tettinger av garasjedekke, asfaltering	
2012	Rengjøring av kanaler	Entreprenør: Kristiseter
2008	Fasaderehabilitering	Leverandør: H-produkt
2008	Hovedinngangsfelt	Entreprenør: Br. Midthaug
2007	Balkongrekkverk forhøyet	Entreprenør: G. Vassbotn
2007	Nye balkongdører og entrédører	Entreprenør: Takservice
2006	Omtrekking tak	Utbedringer mhp. vann-inntrengning i betong terrasser. Beslag forkant, plastrør i reife, ny renne under
2004 - 2005	Utbedringer vann-inntrengning	Entreprenør: Skanska
1990	Overdragelse spillvassledning	Overdragelse ny spillvassledning m/installasjoner til Ålesund kommune.
1986 - 1987	Beskrivelser og gj.føring utbedring	Entreprenør: Østrem VVS Det ble gjennomført utbedring uten membran under blomsterkasser.
1984	Rapport og utbedringsforslag	Rapport og utbedringsforslag etter omfattende lekkasjer Terrasseblokk. Oppdrag for Br. Aakvik AS
1980	Brukstillatelse terrasseblokk, 62 enh.	Utarbeidet av: SINTEF
1979	Brukstillatelse blokk 1, 2 og 3, 85 enh.	Entreprenør: Br. Aakvik AS
1979	Brukstillatelse garasjeanlegg	Entreprenør: Br. Aakvik AS



Til Styret i Borettslaget.

Valgkomiteen, som har bestått av Kristin Vadseth Fossheim, Grete Båtnes, Bjørn Vinje og Per S. Vadseth har i løpet av valgåret 2023 hatt 4 møter.

Nye kandidater til verv er kontaktet og valgkomiteen har følgende meddelelse:

1. Styret har i inneværende periode har som kjent hatt følgende sammensetning:

- Lodve Solholm (leder, ikke på valg)
- Kåre Hanken (på valg)
- Arnhild Løndal (på valg)
- Kjell Harsvik (ikke på valg)
- Magne Skudal (ikke på valg)

2. Innstilling til Styret i B/L Fredsberg. Valg 2023.

Kåre Hanken og Arnhild Løndal innstilles som styremedlemmer for en periode på 1 år.

3. Følgende innstilles som VARAMEDLEMMER til styret i B/L Fredsberg for 1 år i følgende rekkefølge:

1. Jan Erik Løken
2. Eva Frantzvåg
3. Svenning Olesen
4. Torill Sørlic
5. Solveig K. Emblem

4. Følgende er innstilt som medlemmer i neste års valgkomitee (for valget 2024)

Bjørn Vinje
Paula Brekke
Ingunn Sand
Malin Vadseth Fossheim

For Valgkomiteen: Per S.Vadseth



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 6543 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fredsberg 1 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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