



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 258 474	6 770 791
Sum inntekter		7 258 474	6 770 791
Kostnader			
Lønnskostnad		369 284	380 085
Annen driftskostnad		2 816 954	2 517 161
Sum kostnader		3 186 238	2 897 246
Driftsresultat		4 072 236	3 873 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 475	4 651
Sum finansinntekter		29 475	4 651
Annen finanskostnad		1 298 056	529 622
Sum finanskostnader		1 298 056	529 622
Netto finans		-1 268 581	-524 971
Resultat før skattekostnad		2 803 655	3 348 574
Årsresultat		2 803 655	3 348 574
Totalresultat		2 803 655	3 348 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 803 655	3 348 574
Sum overføringer og disponeringer		2 803 655	3 348 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 798 200	84 798 200
Sum varige driftsmidler		84 798 200	84 798 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		84 798 200	84 798 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 206	101 307
Sum fordringer		119 206	101 307
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 084 182	1 854 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 084 182	1 854 928
Sum omløpsmidler		2 203 389	1 956 234
SUM EIENDELER		87 001 589	86 754 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		450 000	450 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 981 786	25 178 132
Sum opptjent egenkapital		27 981 786	25 178 132
Sum egenkapital		28 431 786	25 628 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 942 308	43 616 002
Øvrig langsiktig gjeld		16 959 600	16 959 600
Sum annen langsiktig gjeld		57 901 908	60 575 602
Sum langsiktig gjeld		57 901 908	60 575 602
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		346 384	304 095
Leverandørgjeld		291 092	214 083
Skyldige offentlige avgifter		9 458	10 998
Annen kortsiktig gjeld		20 961	21 525
Sum kortsiktig gjeld		667 894	550 701
Sum gjeld		58 569 802	61 126 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 001 589	86 754 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446103

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 258 474	6 770 791
Sum inntekter		7 258 474	6 770 791
Kostnader			
Lønnskostnad		369 284	380 085
Annen driftskostnad		2 816 954	2 517 161
Sum kostnader		3 186 238	2 897 246
Driftsresultat		4 072 236	3 873 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 475	4 651
Sum finansinntekter		29 475	4 651
Annen finanskostnad		1 298 056	529 622
Sum finanskostnader		1 298 056	529 622
Netto finans		-1 268 581	-524 971
Resultat før skattekostnad		2 803 655	3 348 574
Årsresultat		2 803 655	3 348 574
Totalresultat		2 803 655	3 348 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 803 655	3 348 574
Sum overføringer og disponeringer		2 803 655	3 348 574



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 84 798 200 84 798 200
Sum varige driftsmidler 84 798 200 84 798 200

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 84 798 200 84 798 200

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 119 206 101 307
Sum fordringer 119 206 101 307

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 084 182 1 854 928
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 084 182 1 854 928

Sum omløpsmidler 2 203 389 1 956 234

SUM EIENDELER 87 001 589 86 754 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 450 000 450 000
Sum innskutt egenkapital 450 000 450 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 27 981 786 25 178 132



Sum opptjent egenkapital	27 981 786	25 178 132
Sum egenkapital	28 431 786	25 628 132
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 942 308	43 616 002
Øvrig langsiktig gjeld	16 959 600	16 959 600
Sum annen langsiktig gjeld	57 901 908	60 575 602
Sum langsiktig gjeld	57 901 908	60 575 602
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	346 384	304 095
Leverandørgjeld	291 092	214 083
Skyldige offentlige avgifter	9 458	10 998
Annen kortsiktig gjeld	20 961	21 525
Sum kortsiktig gjeld	667 894	550 701
Sum gjeld	58 569 802	61 126 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 001 589	86 754 434



Organisasjonsnr: 989 323 989
FRIKVARTERET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7539

Frikvarteret Borettslag



Velkommen til årsmøte i Frikvarteret 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Roklubbens lokaler - Øvre Strandgate 14, 3018 Drammen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frikvarteret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Fageraas er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitner foreslås og velges under generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 7539 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 135 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Styret fremlegger forslag til kandidater på generalforsamlingen. Det er også mulig å melde sitt kandidatur ved benkeforslag under møtet.

Dersom noen kunne være interessert i å melde sitt kandidatur som styreleder, styremedlem eller varamedlem før generalforsamlingen 23. mai, ta kontakt med styreleder Erik Fageraas på e-post: erik.fageraas@gmail.com,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Ragnar Fagerås	Nymoveien 12
Styremedlem	Ragne Johanne Fagerås	Konggata 53 B
Styremedlem	Stian Forwald	Konggata 53 B
Styremedlem	Rodney Harper	Konggata 53 B
Varamedlem	Knut Sørbye	Finn Blackstads vei 31

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post frikvarteret@styrerommet.no. Se Frikvarteret Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/7539 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Frikvarteret Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

114 656

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Frikvarteret Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS BERETNING FOR 2023

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

Det har i løpet av 2023 blitt avholdt 10 ordinære styremøter og en rekke saker har vært behandlet.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 24. mai 2023 i Roklubbens lokaler, Drammen. Totalt møtte det 12 stemmeberetigede. Sett i relasjon til antall leiligheter, er dette et svært dårlig fremmøte.

Styrets leder Jonas Nielsen Myhren trakk seg som styreleder i september 2023. Ved digital generalforsamling ble Erik Fagerås valgt som ny styreformann.

Styret benytter nå VIBBO som kommunikasjon-plattform overfor beboerne. Dette systemet er svært fleksibelt og er vel integrert i de øvrige styringssystemene til OBOS. For å ivareta en best mulig dialog med beboerne, blir alle innkommende mailer fortløpende behandlet og drøftet i styremøtene. De fleste av mailene har krevet konkrete tiltak og oppfølging fra styret.

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

Som følge av den generelle prisstigningen – ikke minst på offentlige tjenester samt økede rentekostnader, måtte styret dessverre øke felleskostnadene fra og med virkning fra 01.01.2023.

Styret har gjennom året fortløpende vurdert utskifting av heisen. Kostnadene ved å bytte ut heisen er ifølge Schindler AS vurdert til omkring 2 mill. kroner. En slik investering ville bety at vi nødvendigvis måtte ta opp ytterligere lån, noe som igjen ville bety økede leie/månedskostnader for våre beboere. Styret har derfor i denne omgang valgt å renovere heisen i henhold til de mindre avvikene som fremkom i Heiskontrollens årlige kontroll. I dette ligger at vi over tid ønsker å bygge opp ytterligere egenkapital slik at vi i størst mulig grad kan egenfinansiere implementering av ny heis.

I løpet av året har styret nedsatt en arbeidsgruppe som vurderer introduksjon av ladestasjon for EL-biler. En foreløpig konklusjon er at vi knytter kontakt med et ekstern firma som installerer og drifter ladestasjonen for egen regning og at betalingen for ladning blir direkte belastet den respektive bruker. Ved denne løsningen stiller borettslaget plass til disposisjon for ladestasjonen mens all drift og belastninger går via operatørselskapet.

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

Vi har dessverre også i år hatt en noen vannlekkasjer i bygget. Til å utbedre disse skadene har vi benyttet Konnerud Rør AS, hvor borettslaget samt beboerne er innrømmet rabatt. Dette har vært saker som er dekket av forsikringen. Styret vil anmode om at beboerne er flinke til å etterse og rense sluk og avløp.

Falste brannalarmer er dessverre har også i år fra tid til annen vært et problem. Styret vil derfor anbefale alle beboerne om å god utlufting ved matlagning.



Borettslaget har en Brannverngruppe, som blant sine øvrige gjøremål prioriterer å redusere antall falske brannalarmer. Imidlertid, gruppen etterlyser flere medlemmer. Styret vil derfor anbefale at ytterligere beboere melder seg til tjeneste for brannverngruppen.

I likhet med andre eiendommer i nærmiljøet, har vi hatt problem med skadedyr. For å få bukt med dette har vi inngått vi en avtale med Anticimex om å sikre bygningsmassen mot skadedyr. Slik styret ser det, er vi nå i ferd med å få bukt skadedyrproblemet. Men dette er en kontinuerlig prosess som fortløpende må følges opp og tiltak iverksettes. Det som er utfordringringen er at dette er et eldre bygg som er blitt utvidet og rehabilitert over tid. Som følge av dette ligger det trolig avkappede rør i steinfyllingen under bygget samt sjakter og hulrom i bygge-kroppen som vi ikke har oversikt over.

Det er dessverre slik at ikke alle beboere ønsker å respektere våre Husordensregler, noe som er til stor sjenanse for de øvrige beboerne. Styret har nulltoleranse for slik utagerende oppførsel og vil anmode om at Husordensreglene følges opp ved at det blant annet skal være ro etter kl.23.00.

Styret kan konstatere at ikke alle er like flinke til å rydde opp etter seg i vaskekjelleren mv. og anbefaler at dette tas alvorlig og at alle bør rydde opp og rengjøre etter seg ved bruk av vaskefasilitetene.

En av våre beboere ønsket å sette opp tak over sin terrasse. Styret vurderte dette som lite ønskelig fordi dette brøt med byggets fasade samtidig som det kunne skape presedens for andre med tilsvarende planer. I henhold til styrets anmodning ble prosjektet reversert.

Soverommet til en av våre beboere har dessverre vært plaget av uvanlig mye kondens. Som følge av dette ble et byggefirma engasjert for å utbedre dette.

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

Som følge av at postkassene var i svært dårlig forfatning har styret bestilt og fått implementert nye postkasser ned leilighetsnummer og navn. Denne installasjonen ble gjort i første kvartal.

Ordringen med manuelle parkeringskort i regi av Security Park viste seg svært vanskelig å drifte på en effektiv måte og i løpet av første halvår inngikk vi derfor en avtale med Apcoa Parking. Systemet er nå basert på elektronisk gjenkjenning av bilens kjennetegn.

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

Videre har vi også en avtale med Konnerud Rør AS hvor våre beboere er innrømmet en rabatt på 10 prosent. Tilsvarende rabatt har vi også hos W. Koldstad AS.

Styret har gjennomført aktuelle tiltak i blant annet i henhold til rapporter fra Anticimex og Honeywell Life Safety AS (nå erstattet med Branntek AS)

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet kommunale avgifter, personalkostnader, drift og vedlikehold, energikostnader og andre driftskostnader. Se notene tilhørende de ulike kostnadspostene for spesifisering om hva disse kostnadspostene inneholder.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger som ikke ble hensyntatt i budsjettet.

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 2024

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

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

I budsjett for 2024, er det lagt til grunn 20 % økning av vann- og avløpsavgiften og 5 % økning av renovasjonsavgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frikvarteret Borettslag.

Lån

Frikvarteret Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på den varslede økningen meldt 14. november 2023 hvor styret vedtok å øke felleskostnadene etter fordelingsnøkkel og lån med ca. 7,7 % fra 01.01.2024. Det er i budsjett også lagt til grunn en økning på kr 56 per måned per andel for TV/Bredbånd, hvilket tilsvarer faktiske kostnader for avtalen med Telia.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FRIKVARTERET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRIKVARTERET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YLU6N-SYZ5W-EOS0Z-00JW1-JVNTX-2QWXF



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 405 534	1 046 061	1 405 534	1 535 494
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 803 655	3 348 574	2 870 020	2 610 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 673 694	-2 989 101	-2 909 000	-2 609 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		129 961	359 473	-38 980	1 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 535 495	1 405 533	1 366 554	1 536 594

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 203 389	1 956 234
Kortsiktig gjeld		-667 894	-550 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 535 495	1 405 533



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 221 768	6 727 778	7 238 000	7 810 000
Andre inntekter	3	36 706	43 013	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 258 474	6 770 791	7 274 000	7 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-234 284	-243 795	-275 400	-275 400
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-11 339	-16 268	-15 000	-17 000
Andre honorarer		0	-1 290	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 158	-143 400	-150 000	-153 600
Konsulenthonorar	7	-30 769	-30 645	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-476 164	-245 512	-557 000	-552 000
Forsikringer		-445 960	-398 357	-425 000	-488 000
Kommunale avgifter	9	-915 763	-826 379	-968 000	-1 100 000
Energi/fyring		-255 723	-331 461	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 105	-376 623	-395 500	-421 200
Andre driftskostnader	10	-112 973	-148 516	-194 080	-203 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 186 238	-2 897 246	-3 454 980	-3 635 900
DRIFTSRESULTAT		4 072 236	3 873 545	3 819 020	4 210 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 475	4 651	0	0
Finanskostnader	12	-1 298 056	-529 622	-949 000	-1 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 268 581	-524 971	-949 000	-1 600 000
ÅRSRESULTAT		2 803 655	3 348 574	2 870 020	2 610 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 803 655	3 348 574		



10

Frikvarteret Borettslag

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 218 380	78 218 380
Tomt		6 579 820	6 579 820
SUM ANLEGGSMIDLER		84 798 200	84 798 200
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		119 207	101 307
Driftskonto OBOS-banken		1 026 575	1 514 240
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 127	3 349
Sparekonto OBOS-banken		1 055 480	337 339
SUM OMLØPSMIDLER		2 203 389	1 956 234
SUM EIENDELER		87 001 589	86 754 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 5 000		450 000	450 000
Opptjent egenkapital		27 981 786	25 178 132
SUM EGENKAPITAL		28 431 786	25 628 132
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	40 942 308	43 616 002
Borettsinnskudd	15	16 959 600	16 959 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 901 908	60 575 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 092	214 083
Skyldige offentlige avgifter	16	9 458	10 998
Påløpte renter		134 290	64 289
Påløpte avdrag		212 094	239 806
Annen kortsiktig gjeld	17	20 961	21 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		667 894	550 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 001 589	86 754 434
Pantstillelse	18	85 193 575	85 193 575
Garantiansvar		0	0

Drammen, 25.04.2024
Styret i Frikvarteret Borettslag

Erik Ragnar Fagerås /s/

Ragne Johanne Fagerås /s/

Stian Forwald /s/

Rodney Harper /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	3 896 724
Felleskostnader	2 964 324
TV/bredbånd	360 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 221 768

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntekter vaskeri	36 706
SUM ANDRE INNETEKTER	36 706

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-167 687
Påløpte feriepenger	-20 961
Arbeidsgiveravgift	-45 636
SUM PERSONALKOSTNADER	-234 284

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 2022/2023, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 404, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 339.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 269
SUM KONSULENTHONORAR	-30 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-249 196
Drift/vedlikehold VVS	-27 439
Drift/vedlikehold elektro	-33 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 662
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 370
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 375
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-476 164

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-629 787
Renovasjonsavgift	-285 976
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-915 763

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 200
Skadedyrarbeid	-13 067
Driftsmateriell	-4 235
Lyspærer og sikringer	-239
Renhold ved firmaer	-21 468
Snørydding	-54 344
Andre fremmede tjenester	-1 906
Trykksaker	-254



Andre kostnader tillitsvalgte	-8 404
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-160
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 973

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 312
SUM FINANSINNTEKTER	29 475

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-835 122
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-462 866
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-1 298 056

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.114/bnr.656

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-41 957 000
Nedbetalt tidligere	13 878 092
Nedbetalt i år	1 744 294
	-26 334 614

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-25 881 600
Nedbetalt tidligere	10 344 506
Nedbetalt i år	929 400



	-14 607 694
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-40 942 308

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 959 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 959 600

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 127
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 331
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 458

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 961
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 961

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 959 600
Pantelån	40 942 308
Påløpte avdrag	212 094
TOTALT	58 114 002

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650833. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 7539 Selskapsnavn: Frikvarteret 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.