



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 018 397	3 247 472
Sum inntekter		3 018 397	3 247 472
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 093 854	1 871 419
Sum kostnader		2 207 954	1 985 519
Driftsresultat		810 443	1 261 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 290	9 268
Sum finansinntekter		4 290	9 268
Annen finanskostnad		267 998	337 211
Sum finanskostnader		267 998	337 211
Netto finans		-263 708	-327 943
Ordinært resultat før skattekostnad		546 735	934 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 735	934 010
Årsresultat		546 735	934 010
Totalresultat		546 735	934 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 735	934 010
Sum overføringer og disponeringer		546 735	934 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 245 000	99 245 000
Sum varige driftsmidler		99 245 000	99 245 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		99 245 000	99 245 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 362	61 740
Sum fordringer		62 362	61 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 847	1 482 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 847	1 482 088
Sum omløpsmidler		1 362 208	1 543 828
SUM EIENDELER		100 607 208	100 788 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 888 764	58 342 029
Sum opptjent egenkapital		58 888 764	58 342 029
Sum egenkapital		58 894 164	58 347 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 655 233	12 391 337
Øvrig langsiktig gjeld		29 768 100	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld		41 423 333	42 159 437
Sum langsiktig gjeld		41 423 333	42 159 437
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 704	83 384
Leverandørgjeld		214 007	198 578
Sum kortsiktig gjeld		289 711	281 962
Sum gjeld		41 713 044	42 441 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 607 208	100 788 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426770

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 018 397	3 247 472
Sum inntekter		3 018 397	3 247 472
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 093 854	1 871 419
Sum kostnader		2 207 954	1 985 519
Driftsresultat		810 443	1 261 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 290	9 268
Sum finansinntekter		4 290	9 268
Annen finanskostnad		267 998	337 211
Sum finanskostnader		267 998	337 211
Netto finans		-263 708	-327 943
Ordinært resultat før skattekostnad			
		546 735	934 010
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		546 735	934 010
Årsresultat		546 735	934 010
Totalresultat		546 735	934 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 735	934 010
Sum overføringer og disponeringer		546 735	934 010



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 245 000	99 245 000
Sum varige driftsmidler		99 245 000	99 245 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		99 245 000	99 245 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		62 362	61 740
Sum fordringer		62 362	61 740

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 847	1 482 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 847	1 482 088

Sum omløpsmidler		1 362 208	1 543 828
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		100 607 208	100 788 828
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 888 764	58 342 029



Sum opptjent egenkapital	58 888 764	58 342 029
Sum egenkapital	58 894 164	58 347 429
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 655 233	12 391 337
Øvrig langsiktig gjeld	29 768 100	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld	41 423 333	42 159 437
Sum langsiktig gjeld	41 423 333	42 159 437
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 704	83 384
Leverandørgjeld	214 007	198 578
Sum kortsiktig gjeld	289 711	281 962
Sum gjeld	41 713 044	42 441 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 607 208	100 788 828



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021



Det ordinære årsmøte i Freidigkollen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren. Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 27. mai 2021 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er fredag 4. juni 2021 klokken 09.00



Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
 - Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) å delta
 - Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
 - Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel. Det er mulig å stemme flere ganger i digital løsning, den siste stemmen vil være den som teller.

Beboermøte

Styret tar sikte på å invitere til et beboermøte når smittesituasjonen tillater det.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Freidigkollen Borettslag åpnes torsdag 27. mai 2021.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og
årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Kari Waglen og Øyvind Restrup har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

a. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

4. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 100 000.

Dette er det samme som i fjor.

**5. Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie
(forslagsstiller styret)**

– se side 20.

Valg

– se valgkomiteens innstilling på side 21.

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Hanne Louise Lund Rabe velges.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Tore Westmark og Wenche Jørgensen velges.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Kirsten Jensen og Ragnhild Skjold velges.



- 7. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
Valgkomiteen foreslår Tore Westmark som delegert og Wenche Jørgensen som vara.
- 8. Valg av valgkomité for 1 år**
Valgkomiteen foreslår at Randi Borolien, Dagny Ervik og Harald Berg velges.

Oslo, 15. april 2021
Styret i Freidigkollen Borettslag

Hanne Louise Lund Rabe /s/ Tore Westmark /s/ Wenche Jørgensen /s/
Emil Alexander Sandstø /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Louise Lund Rabe	Gamle Bygdevei 174
Nestleder	Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Gamle Bygdevei 178
Styremedlem	Emil Alexander Sandstø	Gamle Bygdevei 176
Varamedlem	Kirsten Jensen	Gamle Bygdevei 176
Varamedlem	Ragnhild Skjold	Gamle Bygdevei 178

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174
Varadelegert	Hanne Louise Lund Rabe	Gamle Bygdevei 174

Valgkomiteen

Harald Berg	Gamle Bygdevei 176
Randi Borolien	Gamle Bygdevei 176
Dagny Iren Ervik	Gamle Bygdevei 178

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Freidigkollen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Freidigkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985847444, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Bygdevei 174
Gamle Bygdevei 176
Gamle Bygdevei 178

Gårds- og bruksnummer :
180 573

Tomten, som ble kjøpt i 2005, har gårdsnummer 180, bruksnummer 573 og er på 4 100 m². I tillegg eier borettslaget en ideell halvdel av gårdsnummer 180, bruksnummer 576, som er på 8 580 m². Denne eiendommen er et fellesareal som eies sammen med Freidigtunet Borettslag.

Første innflytting skjedde i 2005.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Freidigkollen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 918 397.

Dette er kr 75 603 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere inntjening under posten «Kapitalkostnader» fordi lånerenten har gått ned.

Andre inntekter består i refusjon av feieravgift fra en beboer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 207 954.

Dette er kr 317 046 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak underforbruk under postene 1) «Energi/fyring», 2 «Drift og vedlikehold» og 3) «Andre driftskostnader». Postene 4) «Konsulentonorar» og 5) «TV-anlegg/bredbånd» viser overforbruk.

Årsaken til avvikene er:

- 1) En kombinasjon av lave energipriser og mild vinter.
- 2) Budsjettet var basert på estimat. Oppgradering av brannvarslingsanlegg ble forsinket på grunn av bemanningsutfordringer hos leverandør - ferdigstilles i 2021.
- 3) Styret har hatt bevisst kostnadskontroll og det har vært mindre aktivitet grunnet smittesituasjonen. Posten er sammensatt og de aller fleste av postene ligger under budsjett. Det er påløpt vesentlig mindre enn budsjettert til snørydding og vesentlig mer enn budsjettert til renhold grunnet hyppigere renhold/desinfisering i fellesareal.
- 4) Det ble bestilt en vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt, dette var ikke bestemt når budsjettet ble satt.
- 5) Høyere prisøkning enn det som var forventet.

Øvrige kostnadsposter har ikke vesentlige avvik, og alle ligger under budsjettert.

Finansinntekter/finanskostnader

Finansinntektene er omtrent som budsjettert. Finanskostnadene ligger kr 95 002 lavere enn budsjettert fordi renten har gått ned.

Resultat

Årets resultat på kr 546 735 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

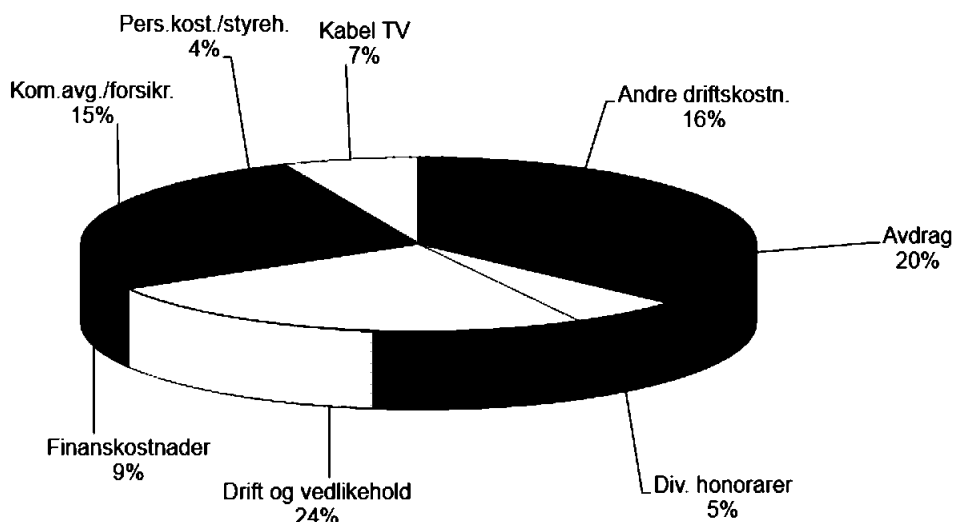
I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 446 735.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 072 497 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til løpende vedlikehold av eiendommen, ferdigstilling av brannvarslingsanlegget, utbedring av lekkasjer i trappehusene, reparasjon av dører i trappehusene, reparasjon av noen av inngangsdørene til leilighetene, utbedring av ventilasjonen og utbedring av lekkasje i garasjen. Budsjettert sum er et estimat da pristilbud er ikke innhentet enda.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 6,9 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Freidigkollen Borettslag.

Lån

Freidigkollen Borettslag har ett lån OBOS-banken til flytende rente på 1,85 % nominell.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret være kr 100 152, en økning med 2,5 % sammenlignet med fjoråret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Freidigkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår 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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Freidigkollen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 261 866	1 224 083	1 261 866	1 072 497
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		546 735	934 010	111 000	145 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-636 104	-647 954	-621 000	-684 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-100 000	-248 273	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-189 369	37 783	-510 000	-539 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 072 497	1 261 866	751 866	533 497

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 362 208	1 543 828
Kortsiktig gjeld		-289 711	-281 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 072 497	1 261 866



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		904 102	984 904	981 000	897 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 014 056	2 014 056	2 013 000	2 175 000
Andre inntekter	3	239	239	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 918 397	2 999 199	2 994 000	3 072 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 710	-95 235	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-62 149	-23 661	-25 000	-25 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-739 651	-410 874	-800 000	-900 000
Forsikringer		-128 166	-109 740	-129 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-330 523	-304 448	-333 000	-337 000
Garasjer	10	-15 825	-70 266	-24 000	-24 000
Energi/fyring	11	-357 631	-537 857	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 561	-193 760	-200 000	-213 000
Andre driftskostnader	12	-142 088	-110 153	-185 000	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 207 954	-1 985 519	-2 525 000	-2 713 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		710 443	1 013 680	469 000	359 000
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	248 273	0	0
DRIFTSRESULTAT		810 443	1 261 953	469 000	359 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 290	9 268	5 000	2 000
Finanskostnader	14	-267 998	-337 211	-363 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 708	-327 943	-358 000	-214 000
ÅRSRESULTAT		546 735	934 010	111 000	145 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		546 735	934 010		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	93 645 000	93 645 000
Tomt		5 600 000	5 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		99 245 000	99 245 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 301	56 346
Andre kortsiktige fordringer	16	9 061	5 394
Driftskonto OBOS-banken		480 796	666 962
Sparekonto OBOS-banken		819 051	815 126
SUM OMLØPSMIDLER		1 362 208	1 543 828
SUM EIENDELER		100 607 208	100 788 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Annen egenkapital	17	58 888 764	58 342 029
SUM EGENKAPITAL		58 894 164	58 347 429
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 655 233	12 391 337
Borettsinnskudd	19	29 768 100	29 768 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 423 333	42 159 437
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 007	198 578
Påløpte renter		18 944	32 200
Påløpte avdrag		56 760	51 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		289 711	281 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 607 208	100 788 828
Pantstillelse	20	99 239 600	99 239 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. april 2021
Styret i Freidigkollen Borettslag

Hanne Louise Lund Rabe /s/ Tore Westmark /s/ Wenche Jørgensen /s/
Emil Alexander Sandstø /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 614 120
Fjernvarme	399 936
Kapitalkostnader på IN-lån	933 028
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-28 926
Overført til kapitalkostnader	-904 102
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 014 056

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ref. feieavgift fra beboer	239
SUM ANDRE INNTEKTER	239

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 149
SUM KONSULENTHONORAR	-62 149

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

Drift/vedlikehold bygninger	-156 277
Drift/vedlikehold VVS	-1 978
Drift/vedlikehold elektro	-11 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 433
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 582
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-268 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 839
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 388
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 529
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-739 651**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-226 387
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-103 914

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-330 523**

NOTE: 10**GARASJER**

Andel kostnader 20/41 deler, fordelt med Freidigtunet Borettslag

Andel forsikring	-4 005
Andel drift garasjeanlegg	-9 976
Andel administrasjon	-1 844

SUM KOSTNADER GARASJER **-15 825**

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 452
Fjernvarme	-310 178

SUM ENERGI / FYRING **-357 631**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-31 625
Renhold ved firmaer	-82 895
Snørydding	-16 008
Andre fremmede tjenester	-4 901
Trykksaker	-1 129
Porto	-2 073
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-1 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 088

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 925
SUM FINANSINNTEKTER	4 290

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-267 998
SUM FINANSKOSTNADER	-267 998

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris 2005	93 645 000
SUM BYGNINGER	93 645 000

Tomten ble kjøpt i 2005. Gnr.180/bnr.573

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	886	
Andel kostnader Freidigkollen Borettslag, jf. note 10	-15 825	
Innbetalt å konto	24 000	8 175
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 061	

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 936 937
Egenkapital fra IN tidligere	45 278 154
Egenkapital fra IN 2020	100 000
Reduksjon EK fra IN	-23 426 327
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 888 764

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år til 2035

Opprinnelig 2005	-69 471 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 802 009
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	636 104
Nedbetalt tidligere, IN	45 278 154
Nedbetalt i år, IN	100 000
Restgjeld til banken pr. 31.12	-11 655 233
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 655 233

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-29 768 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 768 100

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 768 100
Pantelån	11 655 233
Påløpte avdrag	56 760
Bregnede IN-forpliktelser	21 951 827
TOTALT	63 431 920

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	93 645 000
Tomt	5 600 000
TOTALT	99 245 000

Sak 5**Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Sakens flertallskrav:

To tredjedels flertall (67 %).

Forslag til vedtak:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Hanne Louise Lund Rabe Gamle Bygdevei 174

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tore Westmark Gamle Bygdevei 174

Wenche Jørgensen Gamle Bygdevei 178

Styremedlem som ikke er på valg:

Emil Alexander Sandstø Gamle Bygdevei 176

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kirsten Jensen Gamle Bygdevei 176

Ragnhild Skjold Gamle Bygdevei 178

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Westmark Gamle Bygdevei 174

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Wenche Jørgensen Gamle Bygdevei 178

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Randi Borolien Gamle Bygdevei 176

Dagny Ervik Gamle Bygdevei 178

Harald Berg Gamle Bygdevei 174

I valgkomiteen for Freidigkollen Borettslag

Harald Berg
Randi Borolien
Dagny Iren Ervik



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/2021

Styremedlemmene holder kommunikasjonen oppe seg imellom via digitale medier, nå som det ikke er tilrådelig å treffes så mange på en gang. Kort oppsummert har styret arbeidet med:

- Kommunikasjon med naboborettslag ivaretas for å se på muligheter for samarbeid og synergier.
- Rydding og oppgradering av uteområder sommeren 2020.
- Ny serviceavtale på varmeanlegg i husene, da vi opplevde å ikke få nødvendig bistand og service fra Inva. Vi har nå avtale med VVS-gruppen, og feil på anleggene er blitt rettet. Elysator vannbehandlingssystem installert på begge anlegg.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg forsinket på grunn av bemanningsutfordringer hos leverandør. I slutfasen nå.
- Bestilt og fått vedlikeholdsplan etter gjennomgang av bygningsmassen ved OBOS Prosjekt. Utbedringer for kommende år planlegges basert på denne.
- Fortsatt utfordringer med vanninntrengning. Også nevnt i vedlikeholdsplan. Kontakt med entreprenør for utbedring.
- Slutført montering av takrenner/vannavledning på svalganger.
- God dialog med og opplever god service fra vaktmester.
- Installasjon av avtrekk i trappehuset til 178 grunnet store utfordringer med fukt fra garasjeanlegget.
- Skjeggkrebekjemping på gang.
- Diverse mindre vedlikeholdsarbeid utført, på bakgrunn av saker meldt inn av andelseiere.
- Innhentet tilbud på bredbånd/fiber – under gjennomgang/vurdering.
- Innhentet tilbud på elbillading – under gjennomgang/vurdering.
- Vil evt. medføre en ekstraordinær generalforsamling.
- Bestilt gjennomgang av ventilasjonsanlegg, etter klager fra flere andelseiere.
- Bestilt reparasjon av utvendige dører i trappehusene, grunnet trekk og dårlig lukkingsevne.
- Dialog med GM Heis på grunn av utfordringer rundt trappehusenes temperatur og fuktnivå som påvirker heisene.
- Stovask av garasje i 178.
- Etablert avtale for vask av søppelcontainere to ganger i året, i forbindelse med tømming.
- El-billading
Vi har fått et par tilbud, men venter også på føringer fra OBOS.
Det vil bli satt opp ekstraordinær generalforsamling når oppdaterte tilbud og føringer er på plass.
- Generelt administrativt arbeid.

Nye andelseiere

Det har siden fjorårets generalforsamling vært overtakelser av fire andeler i borettslaget.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: freidigkollen@styerommet.no, Lettstyrt, eller legges i styrets postkasser i inngangsparti i 174, på boden ved nummer 176.

**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.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Freidigkollen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har ny avtale med Renholdstjenesten om renhold av fellesarealene, etter at Tipp Topp Vask og Vedlikehold AS sa opp sin avtale på grunn av lang reisevei.

Bodplass og parkering

Leilighetene har bod i kjelleren eller egen utebod. Leiligheter i underetasje har bod inne i leiligheten.

Borettslaget eier 35 stk parkeringsplasser i egen garasjekjeller og disponerer 20 garasjeplasser i Freidigtunet Borettslag – én plass til hver leilighet. I tillegg har borettslaget 8 gjesteparkering-plasser.

Nøkler

Systemnøkler bestilles ved henvendelse til styret.

Heis

Borettslaget har serviceavtale med GM Heis.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565533. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Freidigkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Installasjon av avtrekk i trappehuset til 178
- 2020/2021 Installasjon av røykvarslere i leiligheter i de nederste etasjene, og tilknytning av disse til sentralt anlegg
- 2020 Utbedring av anlegg for vannbåren varme. Installasjon av Elysator Vannbehandlingssystem
- 2020 Ettermontering av takrenner på svalganger
- 2020 Montering av felles brannvarslingsanlegg i garasje i GBV 178, EI-rom og fyrrom
- 2019 Vasking og maling av boder og søppelskur.
- 2019 Utskifting av armaturer til LED.
- 2019 Utskifting av nødlis.
- 2018 Vasking og maling av sørveggene. Vasking av blokkene. Vasking og maling inne i heishusene. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen til LED-lys.
- 2017 Rens av felles ventilasjonsrør. 32 beboere foretok også rens i sine leiligheter. Satt opp beslag på heishus.
- 2014-2017 Radonmåling - tiltak utført i to boliger. Etter måling av radon våren 2014 var det litt for høye resultater i 2 leiligheter. Tiltakene som er gjort evalueres med nye målinger i 2017.
- 2014-2015 Utbedring av fellesområder.
- 2010 Utvendig overflatebehandling (beising).





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Freidigkollen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes torsdag 27. mai 2021 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er fredag 4. juni 2021, klokken 09.00

Selskapsnummer: 0622 **Selskapsnavn** Freidigkollen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Møteinnkallingen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Kari Waglen og Øyvind Restrup velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie - (forslagsstiller styret)**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Hanne Louise Lund Rabe	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Tore Westmark	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Wenche Jørgensen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Kirsten Jensen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Ragnhild Skjold	<input type="checkbox"/>

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert for 1 år	Tore Westmark	<input type="checkbox"/>
Varadelegert for 1 år	Wenche Jørgensen	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomité for 1 år

Det skal velges 1 valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem for 1 år	Randi Borolien	<input type="checkbox"/>
Medlem for 1 år	Dagny Ervik	<input type="checkbox"/>
Medlem for 1 år	Harald Berg	<input type="checkbox"/>

Skjemaet legges i styrets postkasse i inngangspartiet i Gamle Bygdevei 174 (på boden ved nummer 176), 1284 Oslo, innen fredag 4. juni 2021, klokken 09.00, slik at din deltagelse blir registrert.