



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 395 031	8 028 378
Sum inntekter		8 395 031	8 028 378
Kostnader			
Lønnskostnad		352 549	271 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 508	12 508
Annen driftskostnad		26 861 441	24 305 781
Sum kostnader		27 226 498	24 589 904
Driftsresultat		-18 831 467	-16 561 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 367	10 108
Sum finansinntekter		3 367	10 108
Annen finanskostnad		1 292 317	773 000
Sum finanskostnader		1 292 317	773 000
Netto finans		-1 288 950	-762 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 120 417	-17 324 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 120 417	-17 324 418
Årsresultat		-20 120 417	-17 324 418
Totalresultat		-20 120 417	-17 324 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 120 417	-17 324 418
Sum overføringer og disponeringer		-20 120 417	-17 324 418



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		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		191 814	204 322
Sum varige driftsmidler		48 710 607	48 723 115
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 710 607	48 723 115
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 634	590 142
Sum fordringer		109 634	590 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 430	313 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 430	313 932
Sum omløpsmidler		10 481 064	904 074
SUM EIENDELER		59 191 671	49 627 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700
Sum innskutt egenkapital		14 700	14 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 536 299	6 415 882
Sum opptjent egenkapital		-26 536 299	-6 415 882
Sum egenkapital		-26 521 599	-6 401 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 827 753	40 961 707
Øvrig langsiktig gjeld		12 359 341	12 359 341
Sum annen langsiktig gjeld		82 187 094	53 321 048
Sum langsiktig gjeld		82 187 094	53 321 048
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 328	192 483
Leverandørgjeld		3 168 520	2 471 172
Skyldige offentlige avgifter		18 572	
Annen kortsiktig gjeld		179 755	43 668
Sum kortsiktig gjeld		3 526 176	2 707 323
Sum gjeld		85 713 270	56 028 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 191 671	49 627 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 600036

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTLAGET FREDSBERG 1 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 395 031	8 028 378
Sum inntekter		8 395 031	8 028 378
Kostnader			
Lønnskostnad		352 549	271 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 508	12 508
Annen driftskostnad		26 861 441	24 305 781
Sum kostnader		27 226 498	24 589 904
Driftsresultat		-18 831 467	-16 561 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 367	10 108
Sum finansinntekter		3 367	10 108
Annen finanskostnad		1 292 317	773 000
Sum finanskostnader		1 292 317	773 000
Netto finans		-1 288 950	-762 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 120 417	-17 324 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 120 417	-17 324 418
Årsresultat		-20 120 417	-17 324 418
Totalresultat		-20 120 417	-17 324 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 120 417	-17 324 418
Sum overføringer og disponeringer		-20 120 417	-17 324 418



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTSLAGET FREDSEBERG 1 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		191 814	204 322
Sum varige driftsmidler		48 710 607	48 723 115
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 710 607	48 723 115
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 634	590 142
Sum fordringer		109 634	590 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 430	313 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 430	313 932
Sum omløpsmidler		10 481 064	904 074
SUM EIENDELER		59 191 671	49 627 189
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	26 536 299	6 415 882
Sum opptjent egenkapital	-26 536 299	-6 415 882
Sum egenkapital	-26 521 599	-6 401 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 827 753	40 961 707
Øvrig langsiktig gjeld	12 359 341	12 359 341
Sum annen langsiktig gjeld	82 187 094	53 321 048
Sum langsiktig gjeld	82 187 094	53 321 048
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 328	192 483
Leverandørgjeld	3 168 520	2 471 172
Skyldige offentlige avgifter	18 572	
Annen kortsiktig gjeld	179 755	43 668
Sum kortsiktig gjeld	3 526 176	2 707 323
Sum gjeld	85 713 270	56 028 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 191 671	49 627 189



Organisasjonsnr: 955 276 965
BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

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:

0.75

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



B/L FREDSEBERG A/L

TIL ANDELSEIERNE:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

Torsdag 24. juni kl. 18.00 på VARDEHUSET Nørvasundet

Saksliste:

- 1. Godkjenning av innkalling**
- 2. Godkjenning av saksliste**
- 3. Valg av ordstyrer**
- 4. Valg av referent**
- 5. Styrets beretning for året**
- 6. Regnskap med revisjonsberetning**
- 7. Styrehonorar**
- 8. Garasjeprojektet**
- 9. Valg med valgkomiteens innstilling**
- 10. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling**

Husk fullmakt ved representasjon av andre andelseiere



Sak 3:

Valg av ordstyrer/møteleder.

Styret innstiller på Pål Johannes Nes som møteleder.



Sak 4:

Valg av referent til generalforsamlingen.

Styret innstiller på Sissel Hagen Rørhus.



Sak 5:

Styrets årsberetning til generalforsamlingen 2021, gjeldende for perioden 1. juli 2020 til 31. desember 2020.

Ut fra gjeldende situasjon med renovering mm, har styret tillatt seg å se litt inn i 2021.

Borettslaget Fredsberg 1 BL har som formål å gi andelseiere bruksrett til egen leilighet i foretakets eiendom, jf. Lov om Burettslag § 1, 1. ledd, 2. setning.

Borettslaget ligger i Ålesund kommuner, og er tilknyttet OBOS Nordvest som forretningsfører, jf. 8-10, 1. ledd, om forretningsførsel.

Borettslaget følger Lov om Likestilling, og tilstreber likestilling med hensyn til valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Generalforsamlingen velger styreleder, jf. § 8-2, 1. ledd, 2. setning, og 4 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med hensyn til nestleder og sekretær, og eventuelt andre oppgaver som naturlig ligger til styret.

Styret har hatt slik sammensetning:

Pål Johannes Nesvalgt som styreleder på generalforsamlingen for 2 år
Sissel Hagen Rørhus valgt for 2 år, og valgt som nestleder i styremøte
Kåre Alfred Hanken valgt for 1 år, og valgt til sekretær i styremøte
Arnhild Løndal valgt for 1 år
Arild Gustav Sjødin valgt for 2 år

Følgende varamedlemmer ble valgt for 1 år:

Hilde Sylte Skjong
Ole Rongved
Erik Svenning Olesen
Lasse Gallefoss
Kyrre Kristiansen

Varamedlemmene er ikke valgt i prioritert rekkefølge. Samtlige varamedlemmer har fått anledning til å møte på styremøtene med talerett, men ikke stemmerett.

Kåre Alfred Hanken ble tildelt ansvaret for uteområdet, med Arnhild Løndal som medhjelper. Arbeidet i styret er i hovedsak nedfelt i §§ 8-5, 8-6, 8-7 og 8-8.



Borettslaget har ingen fast ansatte.

Styremøter:

I perioden 1. juli 2020 til 31. desember 2020 er det gjennomført i alt 7 styremøter, og behandlet 60 saker. I tillegg har det vært betydelig med telefonkontakt og utveksling av e-post mellom styremedlemmene.

For ordens skyld kan det opplyses at det så langt i 2021 vært gjennomført 3 styremøter. Det har vært gjennomført 1 digitalt beboermøte i 2020 og 1 digitalt beboermøte i mars 2021. Styret har i hovedsaka benyttet Vibbo.no til informasjon til beboerne. Vibbo har dessverre en svakhet ved at mange beboere ikke benytter seg av tjenesten. Det kan være flere grunner til det. For å kompensere manglende tilgang til Vibbo, er det i noen grad benyttet oppslag i oppgangene i noen saker.

De mest tidkrevende og viktigste oppgavene har materialisert seg til ferdigstilling av renoveringsprosjektet med HENT AS, med sine underleverandører, og ikke minst å få utbedret vannskader i mer en 30 leiligheter. Flere måtte leve med fukt og vannskader i mer enn 12 måneder, og noen måtte flytte på hotell under utbedringen av egen leilighet. Utover høsten var det utallige møter med HENT AS, OBOS Nordvest, Norconsult AS, ingeniør Rune Stavseng og Longvas AS, for å nevne noen aktører.

Renoveringsprosjektet, spesielt i terrasseblokken, ble en bratt læringskurve med hensyn til lekkasjer som følge av at gammel membran ble fjernet fra terrassene, og dermed blottlagt for regnvær. Det ble også et uventet problem med manglende avløp for regnvann til sluk. Samtlige sluker måtte i terrasseblokken måtte bores opp, og en slukforlenger fjernes. Kort forklart fikk ikke regnvann, som samlet seg mellom membran og ny betongplate, avløp til stuprøret fra sluk til dreneringsgrøft.

Betongplatene på terrassene i terrasseblokken har mellom 2,5 til 3 cm støp over armeringen på det minste. For å beskytte armeringen mot fukt vil samtlige balkonger bli malt med en spesiell maling i løpet av april og mai 2021. Det er avtalt at arbeidet skal slutføres innen 15. mai, men med et visst værforbehold. I tillegg må det fuges rundt kantene på terrassene, for å reduseres mengden av regnvann som renner ned på membranen.

Det har vist seg å være et større antall vinduer som har horisontale striper i glasset, som blir synlige i sollys. I skrivende stund er det ikke klart hva som er årsaken, men det kan være en produksjonsfeil. Så snart smittesituasjonen tilsier det, vil det bli gjennomført en befarings i de aktuelle leilighetene våren 2021.

Uteområdet vil etter hvert bli istandsett slik det sømmer seg. Det vil ventelig skje i løpet av våren 2021. I skrivende stund er mye allerede gjort.

Styret har mottatt noen få søknader om anledning til å montering markiser på husveggen. Det er



en ikke ubetydelig inngripen med boring i fasaden, og styret har funnet å måtte avslå. Dersom det utviklet seg med flere leverandører av markiser og farger, ville terrasseblokken ikke fremstå visuelt på en god måte.

Styret vil se på Husordensreglene på nytt. Husordensregler skal virke imøtekommende, men samtidig regulere mindre forhold i borettslaget er på en god måte. Husordensreglene har for eksempel et generelt forbud mot dyrehold, men med unntak for førerhund.

Lov om Burettslag har visse lempninger for dyrehold. Selv om det er et generelt forbud i Husordensreglene, kan loven (§ 5-11, 4. ledd, siste setning, åpne for et visst dyrehold. Det kan som eksempel være sosiale eller kjenslebaserte behov, eller en mer kvalifisert grunn. Betydningen «Gode grunner» er ikke synonymt med et generelt forbud, og betydningen førerhund er nok en for snever tolkning. Enhver ulempe er heller ikke en «påviselig ulempe. Kort oppsummert. Loven åpner for skjønnsutøvelse. Jo bedre «gode grunner», jo større ulemper må tåles. Samtidig vil det være utålelig om ble mer vanlig enn uvanlig med dyrehold. Det er viktig at de som har hund ikke lufter den utenfor egen eller andres inngangsdør.

Representasjon:

Deler av styret har deltatt på flere møter hos OBOS Nordvest, HENT AS, Noronsult AS, og underentreprenører som Longvas AS. Styreleder har hatt kontinuerlig kontakt med takstmann Rune Stavseng.

Dugnader:

Det er gjennomført 1 dugnad i 2020. Flere beboere har imidlertid assistert ansvarlig for uteområdet. Styret takker den «harde kjerne» av beboere som stiller opp gang på gang. Ifølge Lov om Burettslag kan ikke beboerne pålegges å utføre dugnadstimer, men det er svært nyttig, og ikke minst sosialt.

Forsikring:

Borettslaget er forsikret i Frentind forsikring AS. Det var tidligere Sparebank 1 forsikring, som før det var Samvirke Forsikring. Om vi forfølger historien videre bakover i tid, så var det i sin tid Norges Brannkasse.

Skader skal meldes til styreleder uten opphold etter at skaden har oppstått, eller oppdaget. Om ikke styreleder treffes kan Helge Løvold i Vendo Forsikring AS kontaktes. Firmaet formidler forsikringsavtaler.

HMS:

Et av de viktigste styrende dokumentene for HMS-tjenester er borettslagets vedtekter og Husordensregler.



Internkontroller utføres fortløpende av vaktmester, styret og leverandør av tjenester; så som brannsikring, batteri til brannvarslere, kontroll av brannslukningsutstyr, kontroll med hva som oppbevares i garasjen og i sportsbodene av brannfarlige flytende vesker. Styret ber om at den enkelte beboer tar ansvar for egne boder, og fjerner brannfarlige flytende vesker eller gjenstander. Det kan leveres på BINGSA. Om noen har problem med levering, så kontakt styret.

Det er styrets ansvar å påse at vaktmestertjenesten utføres i samsvar med HMS. Det samme gjelder innleide selskaper som utfører tjenester for borettslaget. Det er styrets ansvar at redskapsparken som benyttes av vaktmester til enhver er i god stand.

Styret anmoder om at alle som leier inn selskaper til renovering av egne leiligheter, påser at disse utfører arbeidet i samsvar med HMS, og at selskaper som utfører arbeid på våtrom, rørlegger- og elektrikerarbeid her godkjenning og forsikring.

Leikeparken på garasjetaket er åpen både for beboende barn, og ikke beboende barn. Det er styrets ansvar at leikeparken til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Leikeparken på garasjetaket ble oppført på dugnad for mer enn 30 år siden. Leikeparken er moden for renovering til mer tidsmessige lekeapparater. Det er også stedvis litt lekkasje under parken, og det danner seg istapper av salt i taket. Arbeidet med leikeparken må få prioritet.

Avtale om levering av signaler for internett og tv-signaler:

Borettslaget har avtale med Telenor for levering av internett- og tv-signaler. Det er en del av fellesutgiftene.

Det er fra våren/sommeren 2021 inngått avtale med Telenor om «Telenor frihet» som nå skal rulles ut. Prisen på Telenor Frihet er kr 609,- pr. måned, eller et påslag på kr 10,- i forhold til nåværende abonnement.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 395 031.

Dette er kr 27 031 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av andel kostnader rekkehus og utleie av leilighet.

**Kostnader:**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 27 226 498.

Dette er kr 277 459 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til vedlikehold enn budsjett.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 20 120 417 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 954 888 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styret viser 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 budsjettet 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 800 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med antatt nivå i 2021.

Energikostnader

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

Lån

Borettslaget Fredsberg 1 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lån 1 er avdragsfritt og har fastrente på 2,19 % frem til august 2030.

Lån 2 har løpetid til august 2050 og flytende rente på 1,65 %.

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**

Forretningsførerhonoraret reguleres for konsumprisindeksen fra 1. juli 2021. 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. Styret forutsetter at felleskostnadene ikke øker i 2021.

Kommunale avgifter:

Ålesund kommune står foran betydelige oppgradering av ledningsnett og renseanlegg. Renseanlegget som borettslaget er knyttet til på Nørve er ett av de som lever på dispensasjon fra år til år. Saken står nesten stille i det kommunale apparatet i påvente av et samarbeid med Sula. Det skal også bygges et nytt reserverenseanlegg for vann i Fremmerholen. Her lever Ålesund kommune på forlenget dispensasjon fra Mattilsynet. Uansett vil moralen være at borettslaget vil få betydelig økte kommunale avgifter det neste tiåret.

Energikostnader:

Borettslaget har flytende strømvtale med Tafjord Kraft AS med hensyn til levering av strøm til fellesområder ute og inne. Oppgradering av uteområde, oppganger og garasje til LED-belysning vil være en nettogevinst for borettslaget etter få år.

Styret har hatt et begivenhetsrikt år med oppturer og nedturer. Vi takker for den tilliten vi fikk i 2020.

Pål Johannes Nes Sissel Hagen Rørhus Kåre Alfred Hanken

Arild Gustav Sjødin Arnhild Løndal



Sak 6:

10



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. I 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings-skikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 21. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Fredsberg 1 AL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Peirneo Dokumentnøkkel: 3A544-VUPB5-UWWDX-UFGQC-HJMW-HCJH



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-21 14:30:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3A544-VUPB5-UWWDX-UFGQC-HJMW-4ICJH

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).

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/validate>



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-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.	-1 803 249	1 671 799	-1 803 249	6 954 888
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-20 120 417	-17 324 418	-20 752 957	1 560 898
Tilbakeføring av avskrivning 14	12 508	12 508	7 927	9 502
Tillegg for nye langsiktige lån 17	98 996 475	15 003 525	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-70 130 429	-1 166 664	-1 555 218	-524 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	8 758 137	-3 475 049	-22 300 248	1 046 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 954 888	-1 803 249	-24 103 498	8 001 288

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 481 064	904 074
Kortsiktig gjeld	-3 526 176	-2 707 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 954 888	-1 803 249



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	7 956 156	8 303 000	8 338 000
Andre inntekter	3	91 895	72 222	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 395 031	8 028 378	8 368 000	8 403 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-106 549	-33 565	-32 430	-57 700
Styrehonorar	5	-246 000	-238 050	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-12 508	-12 508	-7 927	-9 502
Revisjonshonorar	6	-18 643	-16 949	-17 600	-18 000
Andre honorarer	5	-61 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-277 920	-277 920	-278 000	-282 000
Konsulenthonorar	7	-26 835	-22 879	-30 000	-100 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 400
Drift og vedlikehold	8	-22 417 425	-20 376 419	-23 300 000	-800 000
Forsikringer		-413 274	-293 592	-300 000	-566 000
Kommunale avgifter	9	-1 437 878	-1 064 905	-1 114 600	-1 372 000
Energi/fyring		-144 030	-242 740	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 198	-1 062 993	-1 060 000	-1 096 500
Andre driftskostnader	10	-956 338	-917 986	-929 000	-684 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-27 226 498	-24 589 904	-27 503 957	-5 420 102
DRIFTSRESULTAT		-18 831 467	-16 561 526	-19 135 957	2 982 898
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 367	10 108	0	0
Finanskostnader	12	-1 292 317	-773 000	-1 617 000	-1 422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 288 950	-762 892	-1 617 000	-1 422 000
ÅRSRESULTAT		-20 120 417	-17 324 418	-20 752 957	1 560 898
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-10 908 536		
Udekket tap		-20 120 417	-6 415 882		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	191 814	204 322
SUM ANLEGGSMIDLER		48 710 607	48 723 115
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 194	22 286
Forskuddsbetalte kostnader		98 440	560 510
Andre kortsiktige fordringer	15	5 000	7 346
Driftskonto OBOS-banken		9 284 904	309 320
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 019	0
Sparekonto OBOS-banken		17	4 612
Innestående i andre banker		1 073 490	0
SUM OMLØPSMIDLER		10 481 064	904 074
SUM EIENDELER		59 191 671	49 627 189

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-26 536 299	-6 415 882
SUM EGENKAPITAL		-26 521 599	-6 401 182

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 827 753	40 961 707
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 187 094	53 321 048

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		45 254	43 668
Leverandørgjeld		3 168 520	2 471 172
Skyldige offentlige avgifter	19	18 572	0
Påløpte renter		116 628	95 261
Påløpte avdrag		42 700	97 222
Annen kortsiktig gjeld	20	134 501	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 526 176	2 707 323

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 191 671	49 627 189
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.05.2021
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Pål Johannes Nes /s/

Kåre Hanken /s/

Arnhild Løndal /s/

Sissel Hagen Rørhus /s/

Arild Gustav Sjødin /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.

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. 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 INNTEKTER**

Utleie av leilighet	20 500
Andel kostnader rekkehus	66 395
Strøm småbåtforeningen	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	91 895

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 000
Påløpte feriepenger	-6 840
Fri bil, tlf etc.	-1 349
Naturalytelser speilkonto	1 349
Arbeidsgiveravgift	-52 549
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 840

SUM PERSONALKOSTNADER **-106 549**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 246 000.

Utvidet honorar for forlenget periode (april-juli 2020) og er på kr 61 500.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 10 629, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 643.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
OBOS Prosjekt AS	-3 978
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 513
Andre konsulent honorarer	-3 594

SUM KONSULENTHONORAR **-26 835**

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

Arkitekthonorar	-6 291
Konsulenthonorar byggeteknisk	-211 855
Prosjektledelse	-998 173
Andre konsulenthonorar	-17 006
Kopieringsutgifter	-735
Kundekonsulent	-1 890
Hovedentreprenør Hent AS	-20 410 912

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -21 646 862

Drift/vedlikehold bygninger	-107 305
Drift/vedlikehold VVS	-448 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 213
Egenandel forsikring	-8 180
Kostnader dugnader	-3 309

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -22 417 425

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-425 532
Kommunale avgifter	-1 012 346

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 437 878

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 626
Verktøy og redskaper	-329
Driftsmateriell	-13 487
Lyspærer og sikringer	-9 648
Vaktmestertjenester	-615 000
Renhold ved firmaer	-179 136
Snørydding	-21 000
Gressklipping	-10 000
Andre fremmede tjenester	-506
Kontor- og datarekvisita	-1 233
Kopieringsmaterieill	-238
Trykksaker	-7 882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 964
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 629
Andre kontorkostnader	-4 774
Telefon/bredbånd	-1 349
Porto	-7 203
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 180
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-16 003
Gaver	-5 000
Bank- og kortgebyr	-4 927
Velferdskostnader	-2 286
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-956 338

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter bank	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	808
SUM FINANSINNTEKTER	3 367

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (avsluttet)	-392 037
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (avsluttet)	-436 564
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-107 317
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-356 399
SUM FINANSKOSTNADER	-1 292 317

**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	-12 438	
Avskrevet i år	-3 827	
		2 871

Plentraktor

Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-14 350	
Avskrevet i år	-4 100	
		2 050

Pumpestasjon

Kostpris	173 150	
		173 150

Søppelhus

Tilgang 2018	22 905	
Avskrevet tidligere	-4 581	
Avskrevet i år	-4 581	
		13 743

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **191 814**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-12 508**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm	5 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

**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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken Ålesund**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2014	-32 666 500	
Nedbetalt tidligere	6 708 318	
Nedbetalt i år	25 958 182	0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-15 003 525	
Økning i år	-28 996 475	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	44 000 000	0

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

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

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt i år	172 247	

-19 827 753

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-69 827 753**



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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes 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.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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
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
		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**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 019
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 553
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 572

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 840
Påløpte kostnader	-77 521
Erstatning	-50 000
Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-134 501

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	69 827 753
Påløpte avdrag	42 700
TOTALT	82 229 794

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

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



Sak 7:

Styrehonorar til styrets medlemmer.

Styret foreslår for generalforsamlingen at styrehonoraret settes til kr 247.000,- som foregående år.

Styret har vedtatt at styrehonoraret deles om lag med 50/50 mellom styreleder og øvrige fire styremedlemmer. Styreleder opplyste i forrige generalforsamling at han tok på seg styrevervet for kr 125.000,-. Kr. 122.000,- blir å dele likt mellom styremedlemmene, som tilsvarer kr 30.500,- på hver.

Styret



Sak 8:

Oppgradering og rehabilitering av garasjen.

Garasjen står fremfor en større rehabilitering med blant annet maling og ny oppmerking av parkeringsplasser. Styret har i den sammenheng også sett på muligheten for å tilrettelegge for elbil lading samt oppgradere til en bedre belysning.

Styret ønsker å bruke takstmann Henning Gartz som prosjekt leder knyttet til rehabilitering av garasjen.

Basert på innhentede priser av Gartz vil garasjerehabiliteringen ha kostnadsramme på ca 2.500.000 kr ink mva. Dette inkluderer prosjektledelse, infrastruktur til elbillading, ledlys og rehabilitering av garasjen. Dette vil ikke medføre ytterligere låneopptak og kan gjøres over driften til borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret viser til innhentet tilbud knyttet til rehabilitering og oppgradering av garasjen. Det er viktig at garasjen blir satt i ordentlig stand og at hms blir ivaretatt i form av bedre belysning. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å iverksette rehabilitering av garasjen i henhold til overnevnte rammer.



**Byggmester
Henning Gartz**

Øvre Remaveg 15
6057 Ellingsøy
Mob 41020464
Org nr 926315714mva

Ålesund 20.05.2021

Vedr fornying av garasjeanlegget til borettslaget Fredsberg.

Det planlegges å fornye og oppgradere garasjeanlegget på Fredsberg.

Arbeidet er ment å omfatte ny belysning, ny el – tavle, etablere infrastruktur til el bil ladere, overflatebehandling / maling av vegger og himlinger samt ny oppmerking av parkeringsplassene.

Flikking av en del sår og skader på betongveggene.

I tillegg demontering / riving av diverse beslag og renner under himlingen. Det har vært gjennomført tiltak for å tette dekket, dette utstyret skal ikke monteres såfremt området ikke fremdeles har lekkasjer.

Det er innhentet tilbud på arbeidene fra to tilbydere, Acel elektro har tilbudt el -arbeid og Ullevål malermesterforretning har tilbudt flikk- og malingsarbeider.

Kostnaden er så langt estimert til 2 500 000 kroner inkl mva.

Før arbeidet starter vil det innhentes minst ett alternativt tilbud pr fagområde for å sikre best mulig pris.

Garasjen er ca 3400 m² stor og inneholder ca 150 parkeringsplasser hvorav de fleste antas å være i daglig bruk.

Arbeidet må derfor deles opp, mellom 50 og 75 biler må flyttes ut i forskjellige perioder.

Trolig må dette gjennomføres i to omganger, først for elektriske arbeider og deretter for flikk- og malingsarbeider.

Borettslaget har en del plasser på gjesteparkeringen mot vest.

I tillegg kan «torget» midt på området benyttes til parkering, samt lekeplassen øst for rekkehusene.

Det er også mulig å låne ca 25 parkeringsplasser ved Den katolske kirken i Kviltunvegen.

Elevene ved NTNU går nå fortløpende ut i ferie. Dette muliggjør også utlån av deres parkeringsplasser ved Larsgårdsvegen. Fordeling bør gjennomføres etter hhv frivillighet, deretter behov, og til slutt loddtrekning.

Henning Gartz

E: henning@gartz.no



Sak 9:

Til: B/L Fredsberg A/L

Ålesund 04.03.2021

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i inneværende periode hatt følgende sammensetning:

1. Pål Johannes Nes (ikke på valg)
2. Arild Sjødin (ikke på valg)
3. Sissel Hagen Rørhus (ikke på valg)
4. Kåre Hanken (på valg)
5. Arnhild Løndal (på valg)

Innstilling til styret i B/L Fredsberg A/L, valg 2021

1. Kåre Hanken og Turid Markussen innstilles som styremedlemmer for en periode på to år
2. Følgende innstilles som varamedlemmer til styret i B/L Fredsberg A/L for ett år i følgende rekkefølge:
 1. Hilde Skjong Sylte
 2. Lodve Solholm
 3. Marit Brunstad
 4. Ole J. Rongved
 5. Svenning Olesen
3. Til ny valgkomité innstilles:
 - a. Dagfinn Ratvik (ansvar for å kalle sammen valgkomiteen 2022)
 - b. Per Vadseth
 - c. Kristin Vadseth Fossheim
 - d. Grete Båtnes

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen:

Lodve Solholm (leder), Randi Rønning Olesen, Lasse Gallefoss og Dagfinn Ratvik



Sak 10:

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Som delegert foreslås Pål Johannes Nes, og som varadelegert foreslås Kåre Hanken.



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....