



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 032 866	16 604 109
Sum inntekter		17 032 866	16 604 109
Kostnader			
Lønnskostnad		1 268 453	1 200 786
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 955	50 823
Annen driftskostnad		8 456 655	8 970 001
Sum kostnader		10 036 063	10 221 609
Driftsresultat		6 996 803	6 382 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 186	140 587
Sum finansinntekter		130 186	140 587
Annen finanskostnad		2 037 472	2 355 466
Sum finanskostnader		2 037 472	2 355 466
Netto finans		-1 907 286	-2 214 880
Ordinært resultat før skattekostnad		5 089 516	4 167 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 089 516	4 167 620
Årsresultat		5 089 516	4 167 620
Totalresultat		5 089 516	4 167 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 089 516	4 167 620
Sum overføringer og disponeringer		5 089 516	4 167 620



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		64 962 566	64 962 566
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 714	340 669
Sum varige driftsmidler		64 992 280	65 303 235
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 992 280	65 303 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 843	30 796
Andre fordringer		285 117	1 032 690
Sum fordringer		293 960	1 063 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 856 202	7 666 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 856 202	7 666 695
Sum omløpsmidler		10 150 162	8 730 181
SUM EIENDELER		75 142 442	74 033 416



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 578 179	44 667 696
Sum opptjent egenkapital		-39 578 179	-44 667 696
Sum egenkapital		-39 553 379	-44 642 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 982 099	99 096 985
Øvrig langsiktig gjeld		18 306 900	18 306 900
Sum annen langsiktig gjeld		114 288 999	117 403 885
Sum langsiktig gjeld		114 288 999	117 403 885
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 916	14 933
Leverandørgjeld		263 795	1 157 395
Skyldige offentlige avgifter		56 894	39 310
Annen kortsiktig gjeld		77 217	60 789
Sum kortsiktig gjeld		406 822	1 272 426
Sum gjeld		114 695 821	118 676 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 142 442	74 033 416



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446824

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 032 866	16 604 109
Sum inntekter		17 032 866	16 604 109
Kostnader			
Lønnskostnad		1 268 453	1 200 786
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		310 955	50 823
Annen driftskostnad		8 456 655	8 970 001
Sum kostnader		10 036 063	10 221 609
Driftsresultat		6 996 803	6 382 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 186	140 587
Sum finansinntekter		130 186	140 587
Annen finanskostnad		2 037 472	2 355 466
Sum finanskostnader		2 037 472	2 355 466
Netto finans		-1 907 286	-2 214 880
Ordinært resultat før skattekostnad		5 089 516	4 167 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 089 516	4 167 620
Årsresultat		5 089 516	4 167 620
Totalresultat		5 089 516	4 167 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 089 516	4 167 620
Sum overføringer og disponeringer		5 089 516	4 167 620



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM 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		64 962 566	64 962 566
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 714	340 669
Sum varige driftsmidler		64 992 280	65 303 235
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 992 280	65 303 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 843	30 796
Andre fordringer		285 117	1 032 690
Sum fordringer		293 960	1 063 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 856 202	7 666 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 856 202	7 666 695
Sum omløpsmidler		10 150 162	8 730 181
SUM EIENDELER		75 142 442	74 033 416
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800



Sum innskutt egenkapital	24 800	24 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	39 578 179	44 667 696
Sum opptjent egenkapital	-39 578 179	-44 667 696
Sum egenkapital	-39 553 379	-44 642 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 982 099	99 096 985
Øvrig langsiktig gjeld	18 306 900	18 306 900
Sum annen langsiktig gjeld	114 288 999	117 403 885
Sum langsiktig gjeld	114 288 999	117 403 885
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 916	14 933
Leverandørgjeld	263 795	1 157 395
Skyldige offentlige avgifter	56 894	39 310
Annen kortsiktig gjeld	77 217	60 789
Sum kortsiktig gjeld	406 822	1 272 426
Sum gjeld	114 695 821	118 676 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 142 442	74 033 416



Organisasjonsnr: 951 598 216
FREDHEIM 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:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Fredheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fredheim Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 12:00 og lukker 12. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6136>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om vedtektsendring
6. Nytt soverom
7. Sette opp vegger utenfor inngangsparti
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland

Nina Louise Sæbye

Kim Andre Kvamme

Kristian Rossnes

Aud Sæle



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kurt Grindeland og Kim Andre Kvamme er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 328 300.

I budsjett 2021 er det satt av 430 000, og i 2020 ble honorar satt til 342 300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 328 300.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6136 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Grindeland	Olsvikåsen 110
Nestleder	Nina Louise Sæbye	Olsvikåsen 132
Styremedlem	Kim Andre Kvamme	Olsvikåsen 142
Styremedlem	Kristian Rossnes	Olsvikåsen 134
Styremedlem	Aud Sæle	Olsvikåsen 120 B
Varamedlem	Erlend Garathun	Olsvikåsen 146
Varamedlem	Astri Elisabeth Mehn	Olsvikåsen 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kurt Grindeland Olsvikåsen 110

Varadelegert

Nina Louise Sæbye Olsvikåsen 132

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fredheim Borettslag

Borettslaget består av 248 andelsleiligheter.

Fredheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951598216, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Olsvikåsen 10 - 12
Olsvikåsen 14 - 22
Olsvikåsen 132 - 136
Olsvikåsen 138 - 140
Olsvikåsen 142 - 144
Olsvikåsen 146 - 148
Olsvikåsen 60 - 66
Olsvikåsen 52 - 58
Olsvikåsen 40 - 50
Olsvikåsen 82 - 90
Olsvikåsen 76 - 80
Olsvikåsen 68 - 74
Olsvikåsen 94 - 100
Olsvikåsen 102 - 112
Olsvikåsen 114 - 120
Olsvikåsen 122 - 128

Gårds- og bruksnummer :

123 56
143 493 643 644



Fredheim Borettslag

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.

Fredheim Borettslag har 1 ansatt, vaktmester. Det har ikke vært skader eller ulykker i dette budsjettåret. Det har blitt gjennomført medarbeidersamtale.

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 Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 17 032 866. Dette er kr 436 134 lavere enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av ladestrøm og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 036 063. Dette er kr 455 963 høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 5 089 516 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 9 743 340 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 1 727 500 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 2 987 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 800 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredheim Borettslag.

Lån

Fredheim Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 1,59%. 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

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 291 000.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i
Fredheim Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fredheim Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 089 516. Årsregnskapet 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 selskapets 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 *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 forpliktelser 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 består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 øvrige 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.

Bergen, 09. april 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

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.	7 457 755	5 823 508	7 457 755	9 743 340
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 089 516	4 167 620	5 451 900	5 431 600
Tillegg for salg av leilighet	0	2 220 823	0	0
Tilbakeføring av avskrivning 14	310 955	50 823	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	-1 820 239	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-40 620	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-3 114 886	-3 035 460	-2 997 000	-3 396 000
Tilleggsinnb. Borettsinnkudd	0	91 200		
Investering i aksjer/andeler	0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 285 585	1 634 247	2 454 900	2 035 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 743 340	7 457 755	9 912 655	11 778 940
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 150 162	8 730 181		
Kortsiktig gjeld	-406 822	-1 272 426		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 743 340	7 457 755		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 927 866	16 530 559	17 389 000	17 298 000
Andre inntekter	3	105 000	73 550	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 032 866	16 604 109	17 469 000	17 378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-926 153	-774 186	-780 400	-875 400
Styrehonorar	5	-342 300	-426 600	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-310 955	-50 823	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 815	-14 526	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-2 800	0	0
Forretningsførerhonorar		-312 690	-303 880	-313 000	-291 000
Konsulenthonorar	7	-267 176	-17 755	-160 000	-230 000
Kontingenter		-49 600	-49 400	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 020 960	-2 383 238	-1 417 500	-1 727 500
Forsikringer		-761 307	-724 190	-760 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-2 887 943	-2 821 666	-2 936 700	-2 987 000
Energi/fyring		-494 185	-1 108 849	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-872 763	-820 462	-850 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-775 216	-723 235	-767 500	-928 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 036 063	-10 221 609	-9 580 100	-10 335 400
DRIFTSRESULTAT		6 996 803	6 382 500	7 888 900	7 042 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 186	140 587	0	0
Finanskostnader	12	-2 037 472	-2 355 466	-2 437 000	-1 611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 907 286	-2 214 880	-2 437 000	-1 611 000
ÅRSRESULTAT		5 089 516	4 167 620	5 451 900	5 431 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 089 516	4 167 620		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 367 688	59 367 688
Tomt		5 594 878	5 594 878
Andre varige driftsmidler	14	29 714	340 669
SUM ANLEGGSMIDLER		64 992 280	65 303 235
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 843	30 796
Forskuddsbetalte kostnader		285 117	1 004 062
Andre kortsiktige fordringer		0	28 628
Driftskonto OBOS-banken		4 083 156	2 033 021
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 918	17 799
Sparekonto OBOS-banken		5 742 589	5 613 337
Innestående i andre banker		1 539	2 538
SUM OMLØPSMIDLER		10 150 162	8 730 181
SUM EIENDELER		75 142 442	74 033 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 248* 100		24 800	24 800
Udekket tap	15	-39 578 179	-44 667 696
SUM EGENKAPITAL		-39 553 379	-44 642 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	95 982 099	99 096 985
Borettsinnskudd	17	18 306 900	18 306 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		114 288 999	117 403 885
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 795	1 157 395
Skyldige offentlige avgifter	18	56 894	39 310
Påløpte renter		8 916	14 933
Annen kortsiktig gjeld	19	77 217	60 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 822	1 272 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 142 442	74 033 416
Pantstillelse	20	120 000 000	120 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.04.2021
Styret i Fredheim Borettslag

Kurt Grindeland /s/ Kim Andre Kvamme /s/ Kristian Rossnes /s/
Aud Sæle /s/ Nina Louise Sæbye /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 443 586
Kabel-Tv	819 420
Forretningslokale	624 648
Renhold	222 099
Dugnad	89 130
Parkering	84 000
Strøm	15 000
Hybel	14 400
Leietillegg påbygg	4 464
Bod	2 400
Leie tidl. år	-30 591
Andre overfør./anvendelser	-312 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 976 556

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-35 142
Forretningslokale	-13 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 927 866

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	1 641
Lading av kjøretøy mm	87 009
Nøkler	15 850
Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	105 000

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-592 749
Overtid	-49 303
Annen lønn, ikke feriepenger	-140
Påløpte feriepenger	-80 781
Fri bil, tlf etc.	-6 138
Naturallytelser speilkonto	6 138
Arbeidsgiveravgift	-158 065
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 584
Pensjonskostnader	7 828
Pensjonskostnader innskudd	-46 091
AFP-pensjon	252
Yrkesskadeforsikring	-6 267
Gruppeliv/ulykke	-1 377
Arbeidsklær	-5 045
SUM PERSONALKOSTNADER	-926 153

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 342 300.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 002, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 815.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 266
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 205
OBOS Prosjekt AS	-206 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 456
SUM KONSULENTHONORAR	-267 176

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-515 023
Drift/vedlikehold VVS	-500 601
Drift/vedlikehold elektro	-266 271
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-338 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 592
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 668
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-269 489
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 020 960

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-756 506
Vann- og avløpsavgift	-1 502 056
Feieavgift	-5 680
Renovasjonsavgift	-623 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 887 943

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

Lokalleie	-1 750
Container	-87 285
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 014
Diverse leiekostnader/leasing	-56 370
Verktøy og redskaper	-10 686
Telefon-/kontormaskiner	-10 866
Driftsmateriell	-111 107
Lyspærer og sikringer	-38 465
Vakthold	-8 895
Renhold ved firmaer	-273 673
Andre fremmede tjenester	-913
Kontor- og datarekvisita	-18 511
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-360
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 002
Andre kontorkostnader	-27 936
Telefon/bredbånd	-10 202
Porto	-5 783
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 059
Forsikringer/avgifter biler	-25 593
Reisekostnader	-2 227
Bank- og kortgebyr	-4 311
Velferdskostnader	-3 771
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-775 216

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	906
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 077
Renter bank	1
Andre renteinntekter	102 202
SUM FINANSINNEKTER	130 186

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 037 418
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	-2 037 472

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980.	57 134 949
Rehabilitering:	
Påkostning ny leilighet nr. 248 i 2019	2 232 739
SUM BYGNINGER	59 367 688

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.123/bnr.56 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil			
Tilgang 2011	304 150		
Avskrevet tidligere	-261 062		
Avskrevet i år	-30 415		12 673
Datautstyr			
Tilgang 2018	18 000		
Avskrevet tidligere	-8 500		
Avskrevet i år	-6 000		3 500
Motorvarmere			
Tilgang 2014	17 333		
Avskrevet tidligere	-17 332		
Møbler			1
Tilgang 2019	40 620		
Avskrevet tidligere	-13 540		
Avskrevet i år	-13 540		13 540
Barnehage/Ungdomsklubb			
Kostpris	261 000		
Avskrevet i år	-	261 000	
			0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			29 714
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-310 955

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2013	-120 000 000		
Nedbetalt tidligere	20 903 016		
Nedbetalt i år	3 114 886		
			-95 982 099
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-95 982 099

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 1.1			-18 215 700
Økt i år			-91 200
SUM BORETTSSINNSKUDD			-18 306 900

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 918
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 976
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-56 894

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-80 781
Gebyrer	0
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	3 635
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 217

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 306 900
Pantelån	95 982 099
TOTALT	114 288 999

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

Bygninger	59 367 688
Tomt	5 594 878
TOTALT	64 962 566



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i perioden blitt hemmet av utfordringene koronasituasjonen bringer med seg. Noen styremøter har foregått digitalt, andre i felleslokalet.

Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel. Denne vil brukes når avgjørelser hva gjelder borettslagets vedlikeholdsplaner fremover skal tas. Samt har det blitt utarbeidet en betongrapport som forteller om tilstanden på betongkonstruksjonen i garasjen.

Vedlikeholdsarbeidet i 2020 har bestått av et stort malingsarbeid hvor gjerder, boder, skillevegger fra Olsvikåsen 10 til 148 har blitt behandlet. Rengjøringsarbeidet ble gjort før dette. Arbeidet har videre bestått av beskjæring av trær og hekker, samt annet forefallende vedlikehold.

Styret har utført nødvendig drift og vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, brannsikring (røyklukene er modernisert), ventilasjonsanlegg, og garasjeanlegg.

Styret har hatt et omfattende arbeid med å få på plass en leverandør for elbillading til borettslaget i henhold til nye borettslagsloven.

Styret har gjort generelt arbeid som å godkjenne nye andelseiere, samt å godkjenne søknader til varmepumpe og dyrehold. Styret har og bidratt til løsning av andelseieres problemstillinger når det gjelder trivsel, vedlikehold og overholdelse av ordensregler.

Styret har hatt et omfattende arbeid med å systematisere dokumentasjoner mot de unike andelene og laget et system slik at dette er ivarettatt for fremtiden. I forbindelse med dette er den gamle hjemmesiden sagt opp og er erstattet av vibbo.no.

Styret

Styret har kontor i Olsvikåsen 16. Styrerrommet har e-post fredheimborettslag@styrerrommet.no. Se Fredheim Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/fredheim> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Vaktmester Espen Jentoft ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Olsvikåsen 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92246765 eller e-post: e.jentoft@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.



Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og/eller garasjeplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret/vaktmester.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos styret/vaktmester.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57598042. 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.

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.



Fredheim Borettslag

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Utvendig maling

2016 - 2016 Asfaltering

Maling av rekkehus

Det er gjennomført omfattende rehabilitering med asfaltering og tetting av blokkene ned til garasjer og inn til boder.

2014 - 2014 Gangveier og lekeplasser

2011 - 2013 Rehabilitering



Sak 5

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår å erstatte vedtektenes § 8-1 (6) fra:

«Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag.

Styremedlem som flytter i perioden den er valgt til, kan sitte ut sin valgte periode, for å få en naturlig avgang og bevare kontinuitet i styret.»

til

"Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag. Medlemmer i styret som selger sin andel og flytter ut av borettslaget i perioden den er valgt til, kan sitte i styret til neste ordinære generalforsamling, for å ivareta kontinuitet."

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-1 (6) endres til "Medlemmer av styret i Fredheim Borettslag skal være andelseiere i Fredheim Borettslag. Medlemmer i styret som selger sin andel og flytter ut av borettslaget i perioden den er valgt til, kan sitte i styret til neste ordinære generalforsamling, for å ivareta kontinuitet."



Sak 6

Nytt soverom

Forslag fremmet av: Silje Tefre

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Silje Tefre ønsker å gjøre bosituasjonen lettere for sine to barn og vil derfor gjøre boden og litt av gangen om til et soverom. Hun ønsker i den anledning å få satt inn et vindu, slik at dette kan godkjennes som soverom.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til dette forutsatt vedlikeholdsøkning i husleie for aktuell enhet. Det stilles krav til bruk av byggmester med sentral godkjenning.

Forslag til vedtak

Silje Tefre kan lage til et soverom med vindu.

Arbeid skal utføres av byggmester med sentral godkjenning.

Styret utarbeider avtale vedrørende økning i felleskostnad.



Sak 7

Sette opp vegger utenfor inngangsparti

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Aud Sæle ønsker å sette opp vegger utenfor sitt inngangsparti.

Grunnlaget for dette er for å beskytte inngangsdør og karmen mot skader forutsagt av regn og snø.

Styrets innstilling

Styret har besluttet å heve eksisterende ytterdør, slik at vanninntrengingen skal stoppe. På bakgrunn av dette anbefaler styret å stemme mot forslaget om å sette opp vegger.

Forslag til vedtak

Aud Sæle får sette opp vegger utenfor sitt inngangsparti.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På årets generalforsamling skal det velges:

Styreleder for 2 år

2 styremedlemmer for 2 år

1 styremedlem for 1 år

2 varamedlemmer for 2 år

Valgkomiteen har hatt samtaler med aktuelle kandidater og har i sin vurdering blant annet tatt hensyn til følgende:

- ▣ både blokkene og rekkehusene bør være representert
- ▣ ulike livsfaser og husholdstyper bør være representert
- ▣ aktuelle kandidater bør ha kompetanse som utfyller kompetansen til de øvrige styremedlemmene
- ▣ styrearbeid er lagarbeid - samarbeidsevner er derfor vektlagt
- ▣ kontinuitet, stabilitet og arbeidsro
- ▣ kjønnsmessig balanse

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Etter en helhetlig vurdering innstiller valgkomiteen som følger:

- ▣ Kurt Arve Grindeland, Olsvikåsen 110, gjenvelges til styreleder for 2 år
- ▣ Nina Louise Sæbye, Olsvikåsen 132, gjenvelges til styremedlem for 2 år
- ▣ Veronica Essajee, Olsvikåsen 146, velges til styremedlem for 2 år
- ▣ Geir Aspevik, Olsvikåsen 16, velges til styremedlem for 1 år
- ▣ Sandra Spjeld, Olsvikåsen 16, velges til 1. varamedlem (møtende vara) for 1 år
- ▣ Geir Theodorsen, Olsvikåsen 58B, velges til 2. varamedlem for 1 år

Kurt Arve Grindeland har vært styreleder siden generalforsamlingen i 2019. Han har vært styremedlem i flere perioder tidligere. Han har bodd i Fredheim i over 30 år og har stor kunnskap om borettslaget. Han jobber som anleggsleder/koordinator for bil & maskin i Bergen Bydrift og er også medlem av bedriftens styre.

Nina Louise Sæbye ble valgt til varamedlem på generalforsamlingen i 2018 og til styremedlem på generalforsamlingen i 2019. Hun er nå styrets nestleder. Hun har utdanning innen bygg og anlegg og erfaring fra mannsdominerte yrker. Hun jobber i dag i Bergen kommune.



Veronica Essajee er relativt ny i borettslaget. Hun har bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra BI og har solid kompetanse innen økonomi og IT. Hun jobber i S-banken med bekjempelse av økonomisk kriminalitet og er i tillegg håndballdommer på toppnivået i Norge.

Geir Aspevik er fra Lærdal og har bodd i borettslaget i 3 år. Han er utdannet og jobber som elektriker og har derved en nyttig kompetanse for et borettslag. Han har tidligere vært offiser i Heimevernet.

Sandra Spjeld er utdannet kokk og jobber som kantineleder i Compass Group (Eurest). Hun har tidligere vært styremedlem i et mindre borettslag og i dykkerklubb. Hun er også aktiv i fagforening og har (hatt) styreverv.

Geir Theodorsen har bodd i borettslaget i 3 år. Han har jobbet 40 år i BT, men er nå pensjonist. Han har tidligere vært aktiv i fagforening og har hatt styreverv.

Alle de innstilte kandidatene har et stort engasjement for borettslaget og nærmiljøet.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen, Fredheim Borettslag

Jan Guttormsen Unni K. Utvik Edel Moberg Vangen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kurt Arve Grindeland

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Nina Louise Sæbye

Veronica Essajee

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Geir Aspevik

Valg av 11. varamedlem Velges for 1 år

Sandra Spjeld



Valg av 12. varamedlem Velges for 1 år

Geir Theodorsen



Sak 9

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kurt Grindeland og Nina Louise Sæbye velges som hhv. delegert og varadelegert til OBOS Generalforsamling.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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