

**INNKALLING TIL ORDINÆR
G E N E R A L F O R S A M L I N G
I FREDHEIM BURETTSLAG**

**MANDAG 27. mai 2024 KL. 17.00
i FESTSALEN**

*Me gjer merksam på at ein andelseigar kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha meir enn **ei fullmakt**. Fullmektig behøv ikkje være andelseigar. Fullmakt må framleggjas.*

FULLMAKT

NAMN:

ADRESSE:

får med dette fullmakt til å representera meg på ordinær
generalforsamling i Fredheim burettslag mandag 27. mai 2024

Andelseigar:

Adresse:

Underskrift andelseigar

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I FREDHEIM BURETTSLAG i Festsalen

Onsdag 27. mai 2024 kl. 1700

DAGSORDEN

1. KONSTITUERING

2. STYRETS GJENNOMGANG AV 2023

3. ÅRSREKNESKAP 2023

4. GODTGJERSLE

1. Styrehonorar
2. Lønn styreleiar jfr. tidlegare vedtak

5. Forslag

6. VAL AV:

2 styremedlemmar

Valperiode 2 år

2 varamedlemmar

Valperiode 1 år

Tiltaksnemnd

Valnemnd

Styret

Vel møtt

EIN GJENOMGANG AV ARBEIDSÅRET 2023 I FREDHEIM BURETTSLAG

1. Fredheim burettslag

Fredheim Burettslag er eit andelslag som har til hovudformål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslaget kan og driva anna verksemd som er knytt til buretten.

Fredheim Burettslag held til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets samansetjing

Verv	Namn	Vald til
Styreleiar:	Jan Gunnar Bøe	2025
Nestleiar	Johanna Sølvsberg	2025
Styremedlemer:	Kjell Stavenes	2025
	Kari Berge	2024
	Kjell Brøto	2024
Varamedlemmar:	Kjell Ove Baartvedt	2024
	Olav Byrkje	2024

b) Styrets møteverksemd

2023 vart og eit travelt år for burettslaget. Styret har hatt 10 møter i perioden, og har handsama nær 70 saker. Varamedlemmene vert innkalla og har delteke på styremøte på lik linje som styremedlemmene, men utan stemmerett. Burettslaget avvikla ordinær generalforsamling 24. mai 2023.

Som mange sikkert husker, vart me råka av ein ny flaum i november 2022. Sjølv om denne ikkje var like stor som flaumen i 2014, vart det store skadar i heile sokkeletasjen. Endå ein gong gjekk det hardast ut over dei som vart råka av vatn inn i bustaden sin, og måtte flytta ut for ei stund.

Etterarbeidet og oppattvøling har kravd mykje tid, mange møter og ikkje minst ein del kostnadar. Burettslaget har søkt NVE om støtte til flaumvern, men dette fekk me avslag på. Me gjer oss likevel ikkje, og arbeider med å imøtekomma dei krava som NVE har stilt i sitt avslag. Me er ikkje ferdig med denne saka.

Også den ordinære drifta av burettslaget, styring av økonomien, generelt vedlikehald av bygningane krev oppfølging og kontroll. Me har heldigvis ein vaktmeister som tek seg av det daglege, slikt som bytte av lyspærer, smøring av dører og låser, bossrommet, vedlikehald av plen og hekkar og mykje meir.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføraren (Bergen og Omegn Boligbyggelag) og rådgjevar Katrine Sandvik om den daglege drifta av laget.

c) Saker som har vore handsama

▪ Den daglege drifta

- Den daglege drifta med sine utfordringar, samt ein del mindre vedlikehald og oppdukkande saker har sjølvstøtt vore den dominerande delen av styrets ansvar og arbeid også i denne perioden.
- Parkeringsplassen (burettslaget sin del) framfor huset er i ei elendig forfatning, og skulle vore vølt. Dette er ein stor og kostbar jobb, og det må vurderast grundig kva som må gjerast og kva som kan utsetjast.

▪ Utleiga fyrste høgda

- Som kjent har burettslaget skreve leigeavtale med tre gode og trygge leigetakarar, *Vangstunet legesenter*, *Loven Fysioterapi* og *Vossaklinikken*.
- Dei har etablert seg i nye lokale, og ein kan soleis nesten seia at me har etablert eit "helsetun" på Fredheim.
- Det er trygge og gode og trygge leigetakarar som har verksemda si retta mot det same; helse og omsorg. Me er og heilt trygge på at deira verksemd og arbeid vil passa godt inn på Fredheim, og verta ein naturleg del av miljøet.
- Alle leigetakarar var på plass etter påske 2023.

▪ Flaum

- ➔ Som nemnd i innleiinga, slapp me diverre ikkje unna denne gongen heller, i slutten av 2022 fekk me elva inn igjen. Med dei særst dårlege erfaringane frå den store flaumen i 2014, hadde me gjort ein del førebyggjande tiltak.
- ➔ Dette var nok med på å begrensa skadane denne gongen, men sjølv med hjelp frå gode fagfolk og Voss brannvern makta me ikkje å halda vatnet vekke i frå sokkeletasjen no heller. Det vart store skadar.
- ➔ Me må få ein slutt på dette, og burettslaget har teke kontakt med alle aktuelle kommunale og statlege instansar i håp om å få økonomisk hjelp til flaumsikring. So langt er me dessverre ikkje kome nærmare ei god løysing.
- ➔ Burettslaget skal vera med å tilretteleggja for nødvendige flaumsikringstiltak, men kan ikkje bera det økonomiske ansvaret for ei slik utbetring. Me vil fylgja opp dette arbeidet og på nytt ta kontakt i håp om å finna ei god løysing på dette.

▪ Elbil lading

- Det er no etablert lading for EL bilar på alle parkeringsplassar og garasjar. Me har og etablert ein «gjesteladeplass» for gjester til bebuarane. Her kan ei lada med hjelp ein app.

d) Saker under arbeid og planlegging

- Etablere solceller på taket.
- Oppretta ny avtale med eit parkeringsselskap
- Mindre vøling av plassen framføre huset.
- Ordinær drift og vedlikehald
- Parkering, garasjar og carportar.
- Arbeid med gjera om dei gamle arrestlokala i sokkelhøgda til ei tenleg «gjesteileigheit» som andelseigarane kan nytta.
- Mykje anna, mindre arbeid

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for burettslaget er i høve til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Burettslagets revisor har vore KPMG AS.

b) Burettslagets eiedomsmasse og forsikring.

Burettslaget har i alt 79 husvære fordelt på:

- 4-roms 7 stk.
- 3-roms 15 stk.
- 2-roms 57 stk.

Burettslaget har i tillegg 12 garasjeplassar og 10 carportplassar. Desse vert leigde ut til andelseigarane, og tildelt etter venteliste.

Burettslagets eiedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i Gjensidige, og forsikringa omfattar **ikkje innbu og lausøyre**.

Eigenandel ved skader: Bygningsskader kr. 6 000.-
Naturskade kr. 8 000,-

Skal burettslaget si forsikring nyttast må ein straks ta kontakt med vaktmeister eller styreleiar slik at skademelding kan verta sendt til forsikringsselskapet.

c) Bustadomsetjing, framleiga og juridiske andelseigarar

Overdragingar (sal) av husvære i 2023:

4 stk. 2-roms husvære:

Høgste pris	2 600 000
Gjennomsnittspris	2 435 000

1 stk. 3-roms husvære:

Marknadspris	4 000 000
--------------	-----------

Husværa er ikkje underlagt offentleg takstplikt og vert derfor omsett til marknadspris. Det finns ikkje generelle takstar for husvære verken hjå styret eller forretningsfører. Om nokon ynskjer takst på husvære må privat takstmann kontaktast av den enkelte. Når det gjeld opplysningar elles om husvære viser ein til eigen note i rekneskapan.

Voss Herad er juridisk andelseigar av 11 husvære.

d) Burettslagets økonomi

Årsrekneskapan vert lagt fram som sak 3, og me viser til handsaminga der.

5. Bumiljø og sosiale aktivitetar

b) Sosiale aktivitetar

Tiltaksnemnda har i 2023 bestått av:

Eli Byrkje – leiar

Alvhild, Ingvild, Aashild og Ann Mari, og her er deira rapport for 2023:

Til generalforsamlinga i Fredheim.

- ☺ Me starta året med bingo på takterrassen 18/1, p.g.a. flaumen i november 22, måtte me halda til der. Det vart vellykka.
- ☺ Deretter vart det bingo 1/3 og 22/3, og bingo hadde me fram til 7/6.
- ☺ 29/3 hadde me ei lita påskesamling m/utlodding. Heimelaga kaker/kaffi og song. Kjøpte inn blomar og diverse anna til utlodding. Kari Vethe las.
- ☺ Nyttårsfesten dette året vart avlyst grunna flaumen i november året før.
- ☺ 25/4 starta me rusletur, kvar tysdag fram 20/6 då me tok sommarferie.
- ☺ Sommarturen dette året gjekk til Bergsdalstunet 2/9. Styret sponsa bussen og tiltaksnemnda sponsa dei påmeldte med kr. 60,-.
- ☺ 12/9 starta me rusleturane at og held fram til 1/11.
- ☺ Det vart bingo 11/10 og 29/11.
- ☺ 3/12 hadde me adventfest med utlodding. Arne Mossefinn kåserte og Håkon Gullbrå spelte til songane. Kjøpte smørbrød hjå Vangen kafé.

Styret vil **takka tiltaksnemnda** som legg mykje arbeid for det gode samhaldet på huset.

6. Arbeidsmiljø

Burettslaget har ein tilsett i 50 % stilling (vaktmeister). Det er ikkje registrert skader eller ulykker.

7. Likestilling

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Det er 2 menn som er varamedlemmer. Det burde ha vore ein jamnare kjønnsfordeling i styret, og ein håpar at valnemnda tek det med i sitt arbeid når dei skal fremja forslag på nye kandidatar til styret og andre tillitsverv.

Voss 05.05.2023

Jan Gunnar Bøe
Leiar

Johanna Sølvberg
Nestleiar

Kjell Stavenes
Sekretær

Kari Berge
Styremedlem

Kjell Brøto
Styremedlem

Kjell Ove Baartvedt
Varamedlem

Olav Byrkje
Varamedlem

**Fredheim Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Fredheim Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	7 853 485	7 118 694	7 770 000	9 327 000
Andre inntekter	3	5 974	3 652	3 000	43 000
Sum inntekter		7 859 459	7 122 346	7 773 000	9 370 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	373 998	318 776	317 000	317 000
Dugnad		5 550	0	0	0
Styrehonorar	5	350 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		102 865	80 197	80 000	80 000
Avskrivninger	6	342 604	355 756	380 000	327 000
Felles strøm og varme		774 405	605 018	609 000	734 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		605 175	559 734	599 000	648 000
Andre driftskostnader	7	1 713 058	1 317 980	1 460 000	1 572 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	50 629	39 352	26 000	28 000
Vedlikehold	9	1 380 130	1 039 876	397 000	292 000
Rehabilitering	10	142 412	0	21 000 000	0
Forretningsførsel		257 534	165 404	175 000	178 000
Revisjonshonorar		16 000	14 000	14 000	15 000
Andre konsulenthonorarer		0	1 806	2 000	7 000
Kontingent		23 400	23 400	24 000	24 000
Forsikring		215 747	200 419	225 000	242 000
Sikringsfond		6 772	6 547	7 000	7 000
Sum driftskostnader		6 360 280	4 978 265	25 565 000	4 721 000
Driftsresultat		1 499 179	2 144 081	-17 792 000	4 649 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		145 586	33 145	0	0
Andre finansinntekter		22 509	22 045	15 000	20 000
Sum finansinntekter		168 095	55 190	15 000	20 000
Rentekostnader lån		1 993 233	954 752	1 870 000	2 547 000
Andre rentekostnader		35	0	0	0
Sum finanskostnader		1 993 268	954 752	1 870 000	2 547 000
Resultat av finansposter		-1 825 173	-899 562	-1 855 000	-2 527 000
Resultat		-325 993	1 244 519	-19 647 000	2 122 000
Til/fra udekket tap		-325 993	1 244 519	0	0
Sum disponeringer		-325 993	1 244 519	0	0

Resultatrapport 2023 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11, 12	57 125 997	47 951 973
Garasjer	11	45 000	45 000
Tomt	11, 12	1 288 407	1 288 407
Andre driftsmidler	6	763 586	987 188
Sum varige driftsmidler		59 222 990	50 272 568
Sum anleggsmidler		59 222 990	50 272 568
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		370 485	353 756
Andre fordringer		7 649	6 907
Sum fordringer		378 134	360 663
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 608 529	2 995 398
Skattetrekk		21 500	9 526
Sum bankinnsk. og kontanter		4 630 029	3 004 924
Sum omløpsmidler		5 008 163	3 365 587
SUM EIENDELER		64 231 153	53 638 154

Balanse pr. 31.12.2023

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-9 354 481	-9 028 488
Sum opptjent egenkapital		-9 354 481	-9 028 488
SUM EGENKAPITAL		-9 346 581	-9 020 588
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	63 364 406	51 931 963
Borettsinnskudd	12	8 569 100	8 569 100
Depositem		30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		71 963 506	60 531 063
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		5 777	6 907
Forskuddsbetalte fordringer		0	7 202
Leverandørgjeld		864 505	1 546 196
Skyldige off. myndigheter		80 852	57 209
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		346 613	289 319
Påløpne renter		185 366	189 164
Annen kortsiktig gjeld		131 115	31 683
Sum kortsiktig gjeld		1 614 228	2 127 679
SUM GJELD		73 577 734	62 658 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 231 153	53 638 154

Voss,
Styret for Fredheim Borettslag

Jan Gunnar Bø
Styrets leder

Kjell Stavenes
Styremedlem

Kari Berge
Styremedlem

Johanna R. Sølberg
Nestleder

Kjell Brøto
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Fredheim Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	6 717 204	6 489 648	6 716 000	7 456 000
3801 Andel driftskostnader	0	110 160	0	0
3804 Utleie garasjeplasser	36 000	56 514	36 000	102 000
3810 Utleie lokaler	1 055 681	448 122	1 000 000	1 268 000
3812 Utleie parkeringsplasser	44 600	14 250	18 000	60 000
3816 Kabel-TV	0	0	0	441 000
Sum felleskostnader	7 853 485	7 118 694	7 770 000	9 327 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	3 000	3 000
3884 Inntekt Voss Parkering	0	0	0	40 000
3885 Andre inntekter	2 322	0	0	0
Sum andre inntekter	5 974	3 652	3 000	43 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,60

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	300 000	250 000	250 000	250 000
5331 Avsetning styrehonorar	50 000	0	0	0
Sum styrehonorar	350 000	250 000	250 000	250 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Kopimaskin	Traktor/ gressklipper	Traktor	Div møbler til festsalen
Anskaffelseskost pr.01.01	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	21 036	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	57 767	55 730	360 624	81 538
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2006	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	ASKO oppvaske- maskin	Møbler Daglegstova	Varmepunpe/ Bergvarme	Renseanlegg til varmeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	258 715	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 125	32 472	2 426 029	124 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	517 431	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	0
	PC	SD-anlegg	Solskjerming	Projector
Anskaffelseskost pr.01.01	16 533	319 000	45 944	0
Årets tilgang	0	0	0	43 919
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	45 571	9 188	4 391
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 533	189 880	39 818	4 391
Bokført verdi pr.31.12	0	129 119	6 125	39 527
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	1	5

**EP13500
straumaggregat**

Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	75 083
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 083
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 699
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	3 699
Bokført verdi pr.31.12	71 383
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	31 265	26 998	30 000	25 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	440	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	11 032	1 319	5 000	5 000
5920	Yrkesskadeforsikring	904	0	0	1 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	4 000	4 000
5995	Andre sosiale kostnader	17 550	420	0	0
6300	Møtekostnader	21 183	3 185	30 000	15 000
6325	Renovasjon	312 345	291 677	310 000	310 000
6326	Snømåking og brøyting	4 033	2 838	0	5 000
6335	Containerleie/ -tømming	1 237	21 635	0	2 000
6336	HMS	25 899	1 992	5 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	577	333	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	286 195	244 161	250 000	286 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	2 000	4 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	5 255	0	0
6370	Garasjer	13 330	4 990	40 000	40 000
6372	Heis	270 154	33 494	60 000	60 000
6374	Ventilasjon	36 375	42 438	40 000	45 000
6375	TV/Bredbånd	420 213	432 300	460 000	441 000
6377	Vakthold	144 424	103 196	140 000	152 000
6390	Andre driftskostnader	0	50 796	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	37 598	6 921	7 000	41 000
6630	Egenandel ved skade	8 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	6 694	5 562	6 000	10 000
6860	Kursutgifter	29 600	7 200	0	30 000
6900	Telefonutgifter	5 103	3 960	5 000	5 000
6906	Internett/bredbånd	113	975	2 000	2 000
6940	Porto	0	963	0	0
7000	Drivstoff	1 020	967	2 000	2 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	1 235	0	0
7060	Bompenger, parkering	500	970	1 000	1 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	19 247	10 843	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	0	461	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7770	Bankgebyr	0	150	0	0
7779	Andre gebyr	70	540	0	0
7782	Kostnader bomiljø	8 400	9 767	30 000	30 000
Sum driftskostnader		1 713 058	1 317 980	1 460 000	1 572 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	6 847	823	2 000	2 000
6502 Brannvernustyr	899	0	3 000	3 000
6503 Annet driftsmateriell	15 986	6 347	3 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 006	27 978	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	0	791	2 000	2 000
6540 Inventar	19 171	98	2 000	2 000
6553 Abonnement og lisenser	720	3 315	4 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	50 629	39 352	26 000	28 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	3 619	2 225	10 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	44 804	698 059	50 000	40 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	1 138 442	124 340	40 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 404	4 682	50 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	151 529	0	5 000	5 000
6606 Vedlikehold heis	0	117 669	100 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	38 610	75 000	20 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	30 813	50 000	30 000
6614 Vedlikehold maling	0	0	2 000	2 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	31 855	6 158	15 000	10 000
6635 HMS og brannvernkostnader	3 478	17 321	0	0
Sum vedlikehold	1 380 130	1 039 876	397 000	292 000

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

Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Prosjekt arresten	142 412	0	0	0
9290 Prosjekt ombygging 1.etasje	9 174 023	13 580 736	21 000 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	9 316 435	13 580 736	21 000 000	0

* *Kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet «Ombygging 1.etasje» ble aktivert i balansen som tilgang på bygning.*

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasje	Takterasse
Anskaffelseskost pr.01.01	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelseskost pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Bokført verdi pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelsesår	1983	1983	1983	2017

**Ombygging
1.etasje**

Anskaffelseskost pr.01.01	13 580 735
Årets tilgang	9 174 023
Anskaffelseskost pr.31.12	22 754 759
Bokført verdi pr.31.12	22 754 759
Anskaffelsesår	2022

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	71 933 506	60 501 063
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 459 404	49 285 380

Note 13 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-9 354 481	-9 028 488

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,16%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014

48 000 000

Nedbetalt tidligere

13 894 419

Nedbetalt i år

1 741 175

Lånesaldo 31.12

32 364 406

Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2039

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

31 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

31 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 16.09.2052

Sum langsiktig gjeld**63 364 406****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

51 704 641

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560002	7,00	467 642,00	3 273 494,00
	7,00	447 141,00	3 129 987,00
	7,00	442 872,00	3 100 104,00
	1,00	442 743,00	442 743,00
	7,00	422 501,00	2 957 507,00
	8,00	406 785,00	3 254 280,00
	7,00	401 676,00	2 811 732,00
	7,00	385 702,00	2 699 914,00
	3,00	381 952,00	1 145 856,00
	25,00	381 951,00	9 548 775,00
Lån Handelsbanken 95267295043	7,00	447 927,00	3 135 489,00
	7,00	428 290,00	2 998 030,00
	7,00	424 202,00	2 969 414,00
	1,00	424 078,00	424 078,00
	7,00	404 689,00	2 832 823,00
	8,00	389 636,00	3 117 088,00
	7,00	384 743,00	2 693 201,00
	7,00	369 442,00	2 586 094,00
	28,00	365 849,00	10 243 772,00

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 237 907	1 009 250
Periodens resultat	-325 993	1 244 519
Årets avskrivninger	342 604	355 756
Årets investeringer	-9 293 026	-13 580 736
Opptak lån	13 173 618	17 826 382
Avdrag lån	-1 741 175	-5 617 263
Endring i disponible midler	2 156 027	228 658
Disponible midler 31.12.	3 393 935	1 237 908

78 - Årsregnska...

Name Date
Sølvberg, Johanna Reidun 2024-05-07

Identification

 Sølvberg, Johanna Reidun

Name Date
Bøe, Jan Gunnar 2024-05-06

Identification

 Bøe, Jan Gunnar

Name Date
Berge, Kari 2024-05-07

Identification

 Berge, Kari

Name Date
Stavenes, Kjell 2024-05-01

Identification

 Stavenes, Kjell

Name Date
Brøto, Kjell 2024-04-30

Identification

 Brøto, Kjell



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-07 17:35:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8WNIE-3P5IE-NN10U-82WGO-3PMAJ-W2X/O

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/validator>

Valnemnda sitt framlegg til generalforsamlinga 2024:

Tillitsvalde i 2023

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe

Styremedlemmer:

Kjell Brøto

Kjell Stavenes

Kari Berge

Johanna Sølvberg

Varamedlemmer:

Olav Byrkje

Kjell Ove Baartvedt

Valnemnd:

Arne Mosefinn

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme

Tiltaksnemnd:

Eli Byrkje

Ann-Mari Mandelid

Ingvild Fosse

Alvhild Flæte

Aashild Baartvedt

Framlegg til 2024

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe

ikkje på val

Styremedlemmer:

Kjell Brøto

2 år

Kjell Stavenes

ikkje på val

Hildegunn Grinde

2 år

Johanna Sølvberg

ikkje på val

Varamedlemmer:

Olav Byrkje

1 år

Kjell Ove Baartvedt

1 år

Valnemnd:

Aashild Baartvedt

ikkje på val

Irene Kvarme

ikkje på val

Arne Mosefinn

3 år

Tiltaksnemnd:

Eli Byrkje

1 år

Ann-Mari Mandelid

1 år

Ingvild Fosse

1 år

Alvhild Flæte

1 år

Aashild Baartvedt

1 år

Valnemnda

Arne Mosefinn

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme

Arne Mosefinn

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme