



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 819 550  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		783 227	695 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>783 227</b>	<b>695 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 646
Annen driftskostnad		552 038	1 039 915
<b>Sum kostnader</b>		<b>593 114</b>	<b>1 081 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>190 113</b>	<b>-386 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		449	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>449</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		119 953	78 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>119 953</b>	<b>78 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-119 504</b>	<b>-77 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 609	-463 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 119 623	4 119 623
Sum varige driftsmidler		4 119 623	4 119 623
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 119 623	4 119 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		153 245	117 975
Sum fordringer		153 245	117 975
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 078	68 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 078	68 696
Sum omløpsmidler		224 323	186 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		57 121	127 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-57 121</b>	<b>-127 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-55 521</b>	<b>-126 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 732 275	3 839 811
Øvrig langsiktig gjeld		563 425	563 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 295 700</b>	<b>4 403 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 295 700</b>	<b>4 403 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 427	3 827
Leverandørgjeld		10 567	17 901
Skyldige offentlige avgifter		18 196	
Annen kortsiktig gjeld		64 577	7 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 767</b>	<b>29 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 399 467</b>	<b>4 432 425</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 661927

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 819 550  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 952 819 550  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		783 227	695 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>783 227</b>	<b>695 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 646
Annen driftskostnad		552 038	1 039 915
<b>Sum kostnader</b>		<b>593 114</b>	<b>1 081 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>190 113</b>	<b>-386 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		449	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>449</b>	<b>500</b>
Annen finanskostnad		119 953	78 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>119 953</b>	<b>78 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-119 504</b>	<b>-77 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		70 609	-463 835
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		70 609	-463 835
<b>Årsresultat</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 609	-463 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>



Organisasjonsnr: 952 819 550  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 119 623	4 119 623
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 119 623	4 119 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		153 245	117 975
Sum fordringer		153 245	117 975
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 078	68 696
Sum omløpsmidler		224 323	186 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		57 121	127 730



Sum opptjent egenkapital	-57 121	-127 730
Sum egenkapital	-55 521	-126 130
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 732 275	3 839 811
Øvrig langsiktig gjeld	563 425	563 425
Sum annen langsiktig gjeld	4 295 700	4 403 236
Sum langsiktig gjeld	4 295 700	4 403 236
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 427	3 827
Leverandørgjeld	10 567	17 901
Skyldige offentlige avgifter	18 196	
Annen kortsiktig gjeld	64 577	7 461
Sum kortsiktig gjeld	103 767	29 189
Sum gjeld	4 399 467	4 432 425
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>



Organisasjonsnr: 952 819 550  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Brl Fredensborgveien 17

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2023

Selskapsnummer: 7729





## Velkommen til årsmøte i Brl Fredensborgveien 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7729>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ny plassering av søppelstasjonen
8. Utbedring av tak/takterrasse
9. Ny avtale om trappevask
10. Anskaffelse av avfallsskap til bakgården

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Fredensborgveien 17**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Stanislav Bojidarov Boiadjiev er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. 7729 innkalling.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 36.000,-



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Rougier

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedikte Heap
- Jens Marius Nesbø

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mikael Cabot
- Sigurd Segtnan

Sak 7

## Ny plassering av søppelstasjonen

### Forslag fremmet av:

Karoline Brenden Skaug

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som mange vet så ønsker Martine og jeg at søpla fjernes til en annen plassering. Hovedgrunnen for dette er vond lukt som siger inn på soverommene våres, men også brannsikkerhet.

### Forslag til vedtak

Vi ønsker at alle skal være fornøyde med en ny løsning og vårt forslag er å flytte søpla til der sykkelstativene står nå. Og bygge stasjonen inn på et vis som er enkelt for gjenvinning å hente søpla, slik at det blir pent rundt. Jeg kan mer enn gjerne bidra med dette, og male. :)

Man kan også se på en løsning hvor man kanskje fjerner den lille le veggen slik at bakgården virker større og ikke mister «plass» 🏠



Sak 8

## Utbedring av tak/takterrasse

**Forslag fremmet av:**

Mikael Cabot

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er skader i tak/takterrasse i form av sprukne fliser og fuger. Arbeidet her ble gjort for ca. 20 år siden. For å unngå potensielle vannskader bør det gjennomføres befarings av fagfolk med påfølgende eventuelle utbedringer.

**Forslag til vedtak**

Få gjennomført befarings og eventuelle utbedringer av innfelte takterraser

**Vedlegg**

2. IMG\_6536.jpeg

3. IMG\_6539.jpeg

Sak 9

## Ny avtale om trappevask

**Forslag fremmet av:**

Mikael Cabot

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vår nåværende avtale sørger ikke for trappevask 1 gang per måned.

Trappevask bør gjennomføres minimum 1 gang per måned, og kanskje helst 2.

Finn en profesjonell leverandør som gjør jobben etter avtale.

**Forslag til vedtak**

Tegn ny avtale med profesjonell leverandør av trappevask



Sak 10

## **Anskaffelse av avfallsskap til bakgården**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Avfallsbeholderne i bakgården fører til støy og lukt, det har også vært et branntilløp siste året. Styret anbefaler at borettslaget går til anskaffelse av avfallsskap som beholderne kan stå i. Det vil også heve det estetiske inntrykket i bakgården. Styret har hentet inn et tilbud på «BM Skapet» fra fra Henriksen Anlegg. Prisen er 55 000 kr inkl. mva. Avfallsskapet er brannsikkert og isolerer og reduserer lukt. Med avfallsluker blir det også mindre støy ved bruk. Det kan også bli behov for noe arbeid på gjerdene.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 60 000 kr for anskaffelse av avfallsskap.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jens Marius Nesbø	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Stanislav Bojidarov Boiadjev	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Erik Rougier	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Mikael Cabot	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Sigurd Segtnan	Fredensborgveien 17

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Brl Fredensborgveien 17

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Fredensborgveien 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952819550, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208	215
5208	215

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.

Brl Fredensborgveien 17 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

- Innhenting av tilbud på avfallsskap.
- Rapportering til Brann- og redningsetaten.
- Organisering av dugnad.
- Bestilling av taggefjerning.
- Bortkjøring av spesialavfall.
- Oppfølging av næringslokaler.
- Budsjett- og regnskapsarbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømskatten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Fredensborgveien 17.

### Lån

Brl Fredensborgveien 17 har lån i tre lån i OBOS Banken.  
OBBK01 Rest hovedstol 1.794.213kr gjenstående 166 terminer.  
OBBK02 Rest hovedstol 1.803.861kr gjenstående 210 terminer.  
OBBK03 Rest hovedstol 67.095kr gjenstående 226 terminer.  
Alle lånene er annuitetslån med flytende rente på 4,75%.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 17

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 17 som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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.

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



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 13. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17 ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>157 483</b>	<b>801 842</b>	<b>157 483</b>	<b>120 556</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		70 609	-463 835	115 500	263 320
Tillegg for nye langsiktige lån	16	70 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-177 536	-180 525	0	-165 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-36 927</b>	<b>-644 360</b>	<b>115 500</b>	<b>98 320</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>120 556</b>	<b>157 483</b>	<b>272 983</b>	<b>218 876</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		224 323	186 672		
Kortsiktig gjeld		-103 767	-29 189		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>120 556</b>	<b>157 483</b>		

## BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17 ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	733 227	695 506	724 000	982 000
Andre inntekter	3	50 000	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>783 227</b>	<b>695 541</b>	<b>724 000</b>	<b>982 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 147	-6 000	-5 040
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-4 920	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-500	0	0
Forretningsførerhonorar		-55 135	-53 580	-54 000	-57 340
Konsulenthonorar	7	-7 043	-30 052	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-116 953	-590 399	-140 000	-90 000
Forsikringer		-100 991	-93 668	-95 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-113 465	-108 685	-107 500	-123 300
Energi/fyring		-14 240	-34 628	-38 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 733	-81 932	-82 000	-93 000
Andre driftskostnader	10	-48 604	-42 052	-30 000	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-593 114</b>	<b>-1 081 561</b>	<b>-608 500</b>	<b>-556 680</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>190 113</b>	<b>-386 020</b>	<b>115 500</b>	<b>425 320</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	449	500	0	0
Finanskostnader	12	-119 953	-78 315	0	-162 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-119 504</b>	<b>-77 815</b>	<b>0</b>	<b>-162 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>70 609</b>	<b>-463 835</b>	<b>115 500</b>	<b>263 320</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-336 105		
Udekket tap		0	-127 730		
Reduksjon udekket tap		70 609	0		



## BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17 ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 119 623	4 119 623
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 119 623</b>	<b>4 119 623</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35 059	16 401
Kundefordringer	14	0	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 186	101 574
Driftskonto OBOS-banken		3 849	14 980
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 120	0
Sparekonto OBOS-banken		46 642	46 254
Innestående i andre banker		7 467	7 462
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>224 323</b>	<b>186 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	15	-57 121	-127 730
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-55 521</b>	<b>-126 130</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 732 275	3 839 811
Borettsinnskudd	17	563 425	563 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 295 700</b>	<b>4 403 236</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 111	0
Leverandørgjeld		10 567	17 901
Skyldige offentlige avgifter	18	18 196	0
Påløpte renter		10 427	3 827
Annen kortsiktig gjeld	19	7 466	7 461
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 767</b>	<b>29 189</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 343 946</b>	<b>4 306 295</b>
Pantstillelse	20	5 558 425	4 988 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2023  
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 17

Jens Marius Nesbø                      Stanislav Bojidarov Boiadjiev                      Erik Rougier

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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	380 160
Lån	161 388
Seksjonert lokale	90 667
Kabel-TV	82 176
Trappevask	14 400
Eiendomsskatt	4 436



---

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **733 227**

---

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader 2021 50 000

**SUM ANDRE INNTEKTER** **50 000**

---

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

Arbeidsgiveravgift -5 076

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-5 076**

---

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 36 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 043

**SUM KONSULENTHONORAR** **-7 043**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger -75 415

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 731

Drift/vedlikehold brannsikring -35 094

Kostnader dugnader -4 714

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-116 953**

---

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -6 461

Vann- og avløpsavgift -63 207

Feieavgift -3 634

Renovasjonsavgift -40 163

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-113 465**

---

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

Container	-13
Driftsmateriell	-190
Lyspærer og sikringer	-549
Andre fremmede tjenester	-247
Andre kontorkostnader	-540
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 283
Avsetning tap på fordringer	-42 892
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 604</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-104
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>449</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-57 978
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-57 674
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 301
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-119 953</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 119 623
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 119 623</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.215

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

**NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	42 892
Avsatt til tap på krav	-42 892
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

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

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**

OBOS boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 425 000	
Nedbetalt tidligere	495 649	
Nedbetalt i år	97 042	
		-1 832 309

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	89 540	
Nedbetalt i år	78 531	
		-1 831 929

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-70 000	
Nedbetalt i år	1 963	
		-68 037

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 732 275****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-563 425
-------------	----------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-563 425****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-18 196</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositumskonto i DNB	-7 466
-----------------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-7 466****NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	563 425
Pantelån	3 732 275
<b>TOTALT</b>	<b>4 295 700</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 119 623
<b>TOTALT</b>	<b>4 119 623</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1320499. 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](mailto: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.

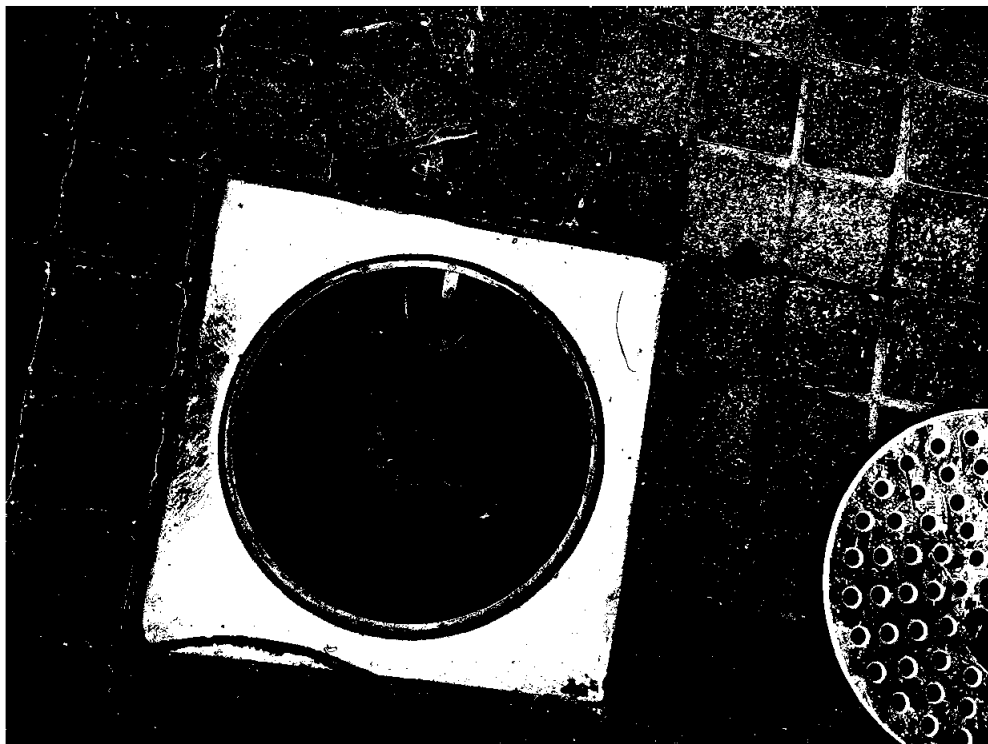
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 8. Utbedring av tak/takterrasse





Vedlegg 3 til sak 8. Utbedring av tak/takterrasse





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.06.23

**Selskapsnummer:** 7729 **Selskapsnavn:** Brl Fredensborgveien 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stanislav Bojidarov Boiadjev er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 36.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Erik Rougier

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Benedikte Heap

Jens Marius Nesbø

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Mikael Cabot

Sigurd Segtnan

**Sak 7 Ny plassering av søppelstasjonen**

Vi ønsker at alle skal være fornøyde med en ny løsning og vårt forslag er å flytte søpla til der sykkelstativene står nå. Og bygge stasjonen inn på et vis som er enkelt for gjenvinning å hente søpla, slik at det blir pent rundt. Jeg kan mer enn gjerne bidra med dette, og male. :)

Man kan også se på en løsning hvor man kanskje fjerner den lille le veggen slik at bakgården virker større og ikke mister «plass» ■

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Utbedring av tak/takterrasse**

Få gjennomført befarings og eventuelle utbedringer av innfelte takterraser

For

Mot

**Sak 9 Ny avtale om trappevask**

Tegn ny avtale med profesjonell leverandør av trappevask

For

Mot

**Sak 10 Anskaffelse av avfallsskap til bakgården**

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 60 000 kr for anskaffelse av avfallsskap.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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