



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 836 948
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 918 742	1 892 943
Sum inntekter		1 918 742	1 892 943
Kostnader			
Lønnskostnad		115 528	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 036	17 036
Annen driftskostnad		1 610 741	1 564 274
Sum kostnader		1 743 306	1 672 590
Driftsresultat		175 436	220 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 681	11 778
Sum finansinntekter		16 681	11 778
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		0	39
Netto finans		16 681	11 739
Ordinært resultat før skattekostnad		192 117	232 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		192 117	232 092
Årsresultat		192 117	232 092
Totalresultat		192 117	232 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 117	232 092
Sum overføringer og disponeringer		192 117	232 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 171	58 207
Sum varige driftsmidler		41 171	58 207
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 171	58 207
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 783	16 569
Sum fordringer		19 783	16 569
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 848	522 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 848	522 667
Sum omløpsmidler		825 630	539 236
SUM EIENDELER		866 801	597 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		736 140	544 023
Sum opptjent egenkapital		736 140	544 023
Sum egenkapital		736 140	544 023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 870	14 995
Skyldige offentlige avgifter		3 473	
Annen kortsiktig gjeld		11 318	38 425
Sum kortsiktig gjeld		130 661	53 420
Sum gjeld		130 661	53 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		866 801	597 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230263

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 836 948
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 998 836 948
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 918 742	1 892 943
Sum inntekter		1 918 742	1 892 943
Kostnader			
Lønnskostnad		115 528	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 036	17 036
Annen driftskostnad		1 610 741	1 564 274
Sum kostnader		1 743 306	1 672 590
Driftsresultat		175 436	220 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 681	11 778
Sum finansinntekter		16 681	11 778
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		0	39
Netto finans		16 681	11 739
Ordinært resultat før skattekostnad		192 117	232 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		192 117	232 092
Årsresultat		192 117	232 092
Totalresultat		192 117	232 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 117	232 092
Sum overføringer og disponeringer		192 117	232 092



Annen egenkapital	736 140	544 023
Sum opptjent egenkapital	736 140	544 023
Sum egenkapital	736 140	544 023
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	115 870	14 995
Skyldige offentlige avgifter	3 473	
Annen kortsiktig gjeld	11 318	38 425
Sum kortsiktig gjeld	130 661	53 420
Sum gjeld	130 661	53 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	866 801	597 443



Organisasjonsnr: 998 836 948
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Fredensborgveien 11 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 11. mars 2022

Selskapsnummer: 7177





Velkommen til årsmøte i Fredensborgveien 11 Sameie

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 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7177>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fullmakt til å innhente tilbud på maling av alle trappoppganger i sameiet
7. Styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredensborgveien 11 Sameie



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

Elizabeth Mae Gundersen Myge og Hanne Svedal Nilssen er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport med revisjonsberetning.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 151 500.

Styrets innstilling

For 2021 ble honoraret til styret høyere enn budsjettert fordi årsmøtet valgte en ekstern styreleder som honoreres månedlig. Sameiets revisor har stilt spørsmål knyttet til avviket fra budsjett og styret har på bakgrunn av dette vedtatt å øke budsjettert styrehonorar for 2022.

Beløpet som foreslås for 2022 tar høyde for at årsmøtet stemmer for styrets forslag i sak 7, at det velges en ekstern styreleder for den kommende perioden og at det utbetales styrehonorar til styrets øvrige styremedlemmer for perioden 2021 - 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 151 500

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marie Pernille Sivertsen
For å sørge for kontinuitet i styret og pågående arbeider i sameiet ønsker styret å innstille sittende styreleder på nytt. Sittende styreleder har kjennskap til boligselskapet og har etablert et godt forhold med de øvrige styremedlemmene.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stefan Ibsen Zlatanov

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Fredric Endrerud

Sak 6

Fullmakt til å innhente tilbud på maling av alle trappopp ganger i sameiet

Forslag fremmet av: Fredrik Nilsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret blir gitt fullmakt til å innhente tilbud på maling av alle trappopp ganger i sameiet. Det settes av midler hver år til å male en gang. Slik at alle trappopp gangene blir malte hvert fjerde år og andre mangler i dem utbedres jevnlig og minimum hvert 4. år.

For innværende år settes det av 50 000,- kr som hentes inn via økte felleskostnader.

Styrets innstilling

Sameiet har mottatt en vedlikeholdsplan med 10 års varighet. Planen er basert på to takstmenns vurdering av bygningsmassen. Maling av trappeopp ganger er ikke et av tiltakene som fremkommer i vedlikeholdsplanen. Det forespeiles store kostnader til det som takstmennene vurderer som nødvendig vedlikehold i løpet av vedlikeholdsplanens varighet. Å male én trappeopp gang i året slik det foreslås vil legge beslag på uforholdsmessig mye av styrets tid og ressurser i mange år fremover. I lys av det overnevnte anser ikke styret maling av trappeopp ganger som en hensiktsmessig prioritering for sameiet.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret blitt gitt fullmakt til å innhente tilbud

Sak 7

Styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar fremfor å faktureres.

Det vil medføre en viss besparelse for sameiet da arbeidsgiveravgiften knyttet til utbetaling av honorar (14,1 %) er lavere enn merverdiavgiften knyttet til betaling av faktura (25 %).



Styret gjør årsmøtet oppmerksom på at sameiet vil motta en faktura dersom dette forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

Styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Pernille Sivertsen	Christoffer Hellums Vei 28
Styremedlem	Fredric Endrerud	Fredensborgveien 11 J
Styremedlem	Elizabeth Mae Gundersen Myge	Nornesvegen 39
Styremedlem	Hanne Svedal Nilssen	Fredensborgveien 11 A

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Fredensborgveien 11 Sameie

Sameiet består av 59 seksjoner.

Fredensborgveien 11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998836948, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fredensborgveien 11 A - G

Gårds- og bruksnummer:

208 209

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fredensborgveien 11 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2021-2022

Siden årsmøtet har styret avholdt 8 styremøter og behandlet 86 saker. I tillegg vil styret avholde et 9. styremøte for å gjennomgå årsregnskapet 2021, behandle eventuelle innkomne saker fra eierne og ferdigstille det nødvendige for å innkalle til årsmøtet i 2022. Styret har i all hovedsak brukt tid på å følge opp årsmøtets vedtak men også fokusert på å få en helhetlig oversikt over vedlikeholdsbehovet i sameiet.

Overvannshåndteringen som ble vedtatt av årsmøtet i 2021 (sak 5) er gjennomført i henhold til årsmøtets vedtak med oppstart kort tid etter årsmøtet. I saksfremstillingen forelagt årsmøtet 2021 fremsto det som om kostnaden for dette vedlikeholdsarbeidet ville komme på kr 278 500 inkl. mva. Dette beløpet ble også lagt til grunn for den ekstraordinære innkrevningen for å finansiere tiltaket (sak 7). Men i det vedlagte tilbudet for overvannshåndtering fra Byggmesterkontoret skadetakst AS, som lå vedlagt i fjorårets innkalling, fremkommer det klart at beløpet på kr 278 500 kun dekker spesifikke deler av arbeidet og at en del andre kostnader vil kunne påløpe, blant annet uforutsette utfordringer i forbindelse med graving og pigging samt kostnader til tilkobling av selve avløpsrøret til eksisterende kloakkrør. Tilbudet årsmøtet valgte inneholdt ikke en spesifisert sluttpris.

I forbindelse med arbeidene møtte man blant annet på en ugjennomtrengelig jernplate/forsterkning i gulvet der den nye kummen skulle etableres. Dette medførte behov for å pigge et nytt hull til kummen men der møtte man på fjell som ikke lot seg pigge. Det fantes ingen andre områder man kunne ha kummen og fjellet måtte derfor sprenges. Dette medførte betydelige forsinkelser og økte kostnader. Sluttprisen på tiltaket beløp seg til kr 586 980, kr 308 480 mer enn det årsmøtet hadde tatt høyde for.

Bytte av varmtvannsberedere som ble vedtatt av årsmøtet i 2021 (sak 6) er ikke gjennomført i henhold til årsmøtets vedtak. Årsmøtet vedtok å takke ja til tilbudet fra Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS. Firmaet valgte å trekke seg fra oppdraget grunnet flyttingen av kummens plassering og at det medførte endringer i planene de hadde lagt. Styret kontaktet andre firma for å innhente andre tilbud på jobben. Tilbakemeldingene fra rørleggerne var ulike, men flertallet mente at det ikke er behov for å bytte dem ut slik blant annet Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS mente.

Den ekstraordinære innkrevningen på kr 590 500 som årsmøtet i 2021 vedtok (sak 7) ble gjennomført i henhold til årsmøtet vedtak. Beløpet var antatt å dekke både overvannshåndtering og bytte av varmtvannsberedere. Beløpet dekket kostnaden for overvannshåndteringen med en margin på kr 3 520.

I løpet av året ble det avdekket en svært fuktig bærebjelke i kjelleren. Utbedring av denne er iverksatt og styret anser det som sannsynlig at det vil bli behov for videre utbedring av fuktproblematikken i kjelleren de kommende år, da med vekt på bedring av ventilasjonen.

Styret gjennomførte dugnad i mai og bestilte komprimatorbil i august slik at alle beboere kunne kvitte seg med større eiendeler. Da komprimatorbilen kom ble henstilte og/eller gjenglemte eiendeler i fellesarealene kastet. I november hadde styret årets eneste fysiske styremøte og juleavslutning.

Generelt ser styret tendenser til etterslep hva angår nødvendig vedlikehold. Styret har derfor bestilt en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan av Soon takst AS. Hensikten er å sikre en planmessighet i sameiets vedlikeholdsarbeid. Vedlikeholdsplanen har en varighet på 10 år og vil være et nyttig verktøy for styret i de neste årene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 918 742.

Dette er noe høyere enn budsjettert, og skyldes økning av felleskostnader fra 01.08.21.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 743 306.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 192 117 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 694 969.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 785 000 til vedlikehold som omfatter midler til vedlikeholdstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredensborgveien 11 Sameie.

Lån

Fredensborgveien 11 Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fredensborgveien 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L5LX-447GK-AL64V-M3H0F-ASJH6-YEK58



SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
ORG.NR. 998 836 948, KUNDENR. 7177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 022	1 746 290	1 868 000	1 988 000
Andre inntekter	3	720	146 653	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 918 742	1 892 943	1 868 000	1 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 278	-11 280	-8 460	-8 400
Styrehonorar	5	-101 250	-80 000	-60 000	-151 500
Avskrivninger	12	-17 036	-17 036	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 665	-7 580	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 493	-97 710	-100 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-19 289	-4 611	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-359 496	-499 821	-995 000	-785 000
Forsikringer		-160 575	-130 366	-134 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-367 380	-392 031	-389 752	-409 500
Energi/fyring		-323 776	-161 267	-150 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 574	-157 891	-150 000	-161 000
Andre driftskostnader	10	-111 493	-112 998	-112 600	-142 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 743 306	-1 672 590	-2 115 812	-2 165 000
DRIFTSRESULTAT		175 436	220 353	-247 812	-177 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 681	11 778	0	0
Finanskostnader		0	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 681	11 739	0	0
ÅRSRESULTAT		192 117	232 092	-247 812	-177 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		192 117	232 092		



**SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
ORG.NR. 998 836 948, KUNDENR. 7177**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	41 171	58 207
SUM ANLEGGSMIDLER		41 171	58 207
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 635	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 148	16 569
Driftskonto OBOS-banken		620 163	339 689
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 310	0
Sparekonto OBOS-banken		183 375	182 978
SUM OMLØPSMIDLER		825 630	539 236
SUM EIENDELER		866 801	597 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		736 140	544 023
SUM EGENKAPITAL		736 140	544 023
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 318	8 609
Leverandørgjeld		115 870	14 995
Skyldige offentlige avgifter	13	3 473	0
Annen kortsiktig gjeld		0	29 816
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 661	53 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		866 801	597 443
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2022

Styret i Sameiet Fredensborgveien 11

Marie Pernille Sivertsen/s/
Hanne Svedal Nilssen/s/

Fredric Endrerud/s/

Elizabeth M. G. Myge/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 758 014
Bredbånd	160 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 918 022

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Henting av søppel	720
SUM ANDRE INNETEKTER	720

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 278
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 278

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 2020/2021, og er på kr 101 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 289
SUM KONSULENTHONORAR	-19 289

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmesterkontoret Skadetakst AS, bytte av varmtvannsberedere	-586 980
Ekstraordinær innkreving fra sameiene	590 495
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	3 515
Drift/vedlikehold bygninger	-207 507
Drift/vedlikehold elektro	-27 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 396
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 496

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 880
Renovasjonsavgift	-176 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-367 380

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 988
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 069
Lyspærer og sikringer	-1 090
Renhold ved firmaer	-60 477
Snørydding	-24 350
Andre fremmede tjenester	-160
Trykksaker	-238
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 900
Porto	-951
Bank- og kortgebyr	-3 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 493

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 138
SUM FINANSINTEKTER	16 681

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ	
Tilgang 2019	85 181
Avskrevet tidligere	-26 974
Avskrevet i år	-17 036
	41 171
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	41 171

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 036
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 310
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 163
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 473



Annen informasjon om sameiet

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. 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88562895. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fredensborgveien 11 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 8.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.03.22

Selskapsnummer: 7177 **Selskapsnavn:** Fredensborgveien 11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elizabeth Mae Gundersen Myge og Hanne Svedal Nilssen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 151 500

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Marie Pernille Sivertsen

Styremedlem (1 skal velges)

Stefan Ibsen Zlatanov

Varamedlem (1 skal velges)

Fredric Endrerud

Sak 6 Fullmakt til å innhente tilbud på maling av alle trappopp ganger i sameiet

Styret blitt gitt fullmakt til å innhente tilbud

For

Mot

Sak 7 Styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar

Styreleders fakturerbare tid utbetales som styrehonorar

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.