



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952819550

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 014 516	959 073
Sum inntekter		1 014 516	959 073
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 963	
Annen driftskostnad		1 526 873	494 668
Sum kostnader		1 572 912	535 744
Driftsresultat		-558 396	423 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 216	600
Sum finansinntekter		5 216	600
Annen finanskostnad		258 201	191 614
Sum finanskostnader		258 201	191 614
Netto finans		-252 985	-191 014
Resultat før skattekostnad		-811 381	232 315
Årsresultat		-811 381	232 315
Totalresultat		-811 381	232 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-811 381	232 315
Sum overføringer og disponeringer		-811 381	232 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 119 623	4 119 623
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 662	
Sum varige driftsmidler		4 164 285	4 119 623
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 164 285	4 119 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 280	165 777
Andre fordringer		134 799	27 485
Sum fordringer		185 079	193 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7	84 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7	84 939
Sum omløpsmidler		185 086	278 201
SUM EIENDELER		4 349 371	4 397 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			175 194
Udekket tap		636 187	
Sum opptjent egenkapital		-636 187	175 194
Sum egenkapital		-634 587	176 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 152 756	3 563 118
Øvrig langsiktig gjeld		563 425	563 425
Sum annen langsiktig gjeld		4 716 181	4 126 543
Sum langsiktig gjeld		4 716 181	4 126 543
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 357	31 071
Leverandørgjeld		22 420	1 830
Annen kortsiktig gjeld		50 000	61 586
Sum kortsiktig gjeld		267 778	94 487
Sum gjeld		4 983 959	4 221 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 349 371	4 397 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599269

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 014 516	959 073
Sum inntekter		1 014 516	959 073
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 963	
Annen driftskostnad		1 526 873	494 668
Sum kostnader		1 572 912	535 744
Driftsresultat		-558 396	423 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 216	600
Sum finansinntekter		5 216	600
Annen finanskostnad		258 201	191 614
Sum finanskostnader		258 201	191 614
Netto finans		-252 985	-191 014
Resultat før skattekostnad		-811 381	232 315
Årsresultat		-811 381	232 315
Totalresultat		-811 381	232 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-811 381	232 315
Sum overføringer og disponeringer		-811 381	232 315



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 119 623	4 119 623
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 662	
Sum varige driftsmidler		4 164 285	4 119 623
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 164 285	4 119 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 280	165 777
Andre fordringer		134 799	27 485
Sum fordringer		185 079	193 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7	84 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7	84 939
Sum omløpsmidler		185 086	278 201
SUM EIENDELER		4 349 371	4 397 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		175 194
Udekket tap	636 187	
Sum opptjent egenkapital	-636 187	175 194
Sum egenkapital	-634 587	176 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 152 756	3 563 118
Øvrig langsiktig gjeld	563 425	563 425
Sum annen langsiktig gjeld	4 716 181	4 126 543
Sum langsiktig gjeld	4 716 181	4 126 543
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	195 357	31 071
Leverandørgjeld	22 420	1 830
Annen kortsiktig gjeld	50 000	61 586
Sum kortsiktig gjeld	267 778	94 487
Sum gjeld	4 983 959	4 221 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 349 371	4 397 824



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 2025

Innkalling

S.nr. 7729

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET 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 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. 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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Bytte av revisor til Alpha Revisjon.
8. Endringer i kjelleren – tilrettelegging for drift av Seksjon 3
9. Refinansiering av kortsiktig gjeld

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] 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. Årsregnskap_ErikR.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Rougier

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedikte Heap
- Jens Marius Nesbø

Sak 7

Bytte av revisor til Alpha Revisjon.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styre i samarbeid med OBOS innhentet tilbud fra en revisor som har gitt oss et bedre tilbud. Det nye tilbudet er på 8125kr inkl.mva fra Alpha Revisjon. Dette gir borettslaget en besparelse på et par tusen kroner.

Alle borettslag er pliktig til å ha revisor. Og borettslaget ønsker å kunne kutte kostnader der det går an å kutte.

Forslag til vedtak

Vedta bytte av revisor til Alpha Revisjon.

Sak 8

Endringer i kjelleren – tilrettelegging for drift av Seksjon 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med ny leieavtale for Seksjon 3 og planlagt utvikling av driften i Seksjon 3, trengs det å ta i bruk deler av kjellerarealet i gården. Formålet er å støtte logistikk og drift, for eksempel lagring av utstyr, øltanker, tørrvarelager og håndtering av annet utstyr.

Kjellerarealet som ønskes benyttet er i dag ikke i aktiv bruk av andre beboere og berører ikke fellesboder, hovedtraseer eller tekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke endre bruken av borettslagets fellesareal for beboere.

Styret har hatt dialog med Fagervann AS og vurderer at tiltaket vil kunne gjennomføres uten sjenanse eller risiko for beboerne, gitt at nødvendige tekniske og praktiske hensyn ivaretas. Borettslaget har sikret leieinntekter for arealbruken, og er også en forutsetning for å få en omsetningsbasert leiemodell.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at deler av fellesarealet i kjeller kan disponeres til formål knyttet til drift av Seksjon 3, gittat styret setter rammer for bruken.

Sak 9

Refinansiering av kortsiktig gjeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har det siste året opplevd likviditetsutfordringer. Dette skyldes blant annet forsinkede innbetalinger fra leietakere og ekstraordinære vedlikeholdskostnader. Som følge av dette har styret vært nødt til å benytte kassakreditten som ble etablert i mai 2024.

Kassakreditten har vært et viktig verktøy for å sikre borettslagets løpende betalingsforpliktelser, men er ment som en midlertidig løsning. For å sikre mer langsiktig og bærekraftig økonomistyring, ønsker styret nå å refinansiere den kortsiktige gjelden som har oppstått for å redusere borettslagets finansielle kostnader

Styrets innstilling



Styret anbefaler at kassakreditten enten konverteres til en ordinær nedbetalingslån eller at gjelden refinansieres gjennom eksisterende fellesgjeld, dersom det gir bedre vilkår for borettslaget. Dette vil redusere den løpende rentebelastningen og skape bedre forutsigbarhet i økonomien.

Styret vil også i samarbeid med OBOS og finansiell rådgiver foreta en helhetlig gjennomgang av borettslagets økonomiske situasjon, inkludert fremtidige vedlikeholdsbehov og dagens felleskostnadsnivå.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å refinansiere den kortsigige gjelden ifm med et større låneopptak knyttet til vedlikehold av gården



Styrets årsrapport

Årsrapport for Borettslaget Fredensborgveien 17

1. Innledning

Velkommen til årsrapporten for borettslaget Fredensborgveien 17 for året 2024. Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, økonomiske status, og fremtidsplaner. Styret består av Erik Barstad Rougier, Benedikte Sofie Saugestad Heap, og Jens Marius Nesbø.

2. Styrets arbeid

Administrasjon: Styret har hatt flere møter gjennom året for å diskutere og vedta viktige saker. Møtene ble holdt på følgende datoer:

- 13 mars 2024
- 20 mai 2024
- 17 juni 2024
- 29 oktober 2024
- 10 desember 2024

I tillegg har styret hatt en løpende arbeidsdialog med ukentlige meldingsutvekslinger.

Kommunikasjon: Styret har kommunisert med beboerne gjennom e-post, Vibbo og sosiale medier. Vi har oppfordret til dialog og innspill fra beboerne, spesielt gjennom digitale plattformer som Styrerommet borettslagets Facebook gruppe.

Vedlikeholdsarbeid:

- Utskifting av dører og brannsikrende arbeid ble gjennomført.
- Oppgradering av bakgården med bygging av plating, blomsterkasser og sittegruppe.
- Vedlikehold av gården, inkludert vask av fasaden og reparasjon av muren.
- Oppfølging av BREs tilsynsrapport og tiltak for å sikre fyringsanlegget.

Leverandører og tjenestetilbud:

- Forretningsførersel: Styret har vurdert ulike tilbud og vedtatt å inkludere fast rådgiver i forretningsførerpakken.
- Bytte av revisor: Revisjonsoppdraget ble lagt ut på anbud for å redusere kostnader. Nytt tilbud foreligger.

Spesielle uforutsette hendelser:

- Røykproblemer ved fyring i enkelte leiligheter ble håndtert ved inspeksjon og tiltak for å forbedre pipeløpene.
- Rotteproblemer i kjelleren ble adressert med nødvendige tiltak for å tette tilkomstmuligheter.
- Lekkasje fra Seksjon 4 er løst, men har tatt særlig lang tid å løse grunnet juridisk usikkerhet mellom IF, kontraktspartner og eier av Seksjon 4

Beboeraktiviteter:

- Dugnad ble planlagt og gjennomført for å rydde kjellerboder og sikre mot rotter.



3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Årsregnskapet viser en stabil økonomi med noen avvik fra budsjettet grunnet uforutsette vedlikeholdskostnader. Kostnader til forretningsførsel og vedlikehold har vært høyere enn forventet. Mye av den negative arbeidskapitalen skyldes manglende innbetaling av felleskostnader fra noen seksjoner, som utgjør nærmere 60.000 kr. I tillegg har vi utestående leie fra en leietaker på ca. 70.000 kr, uforutsette kostnader knyttet til en vannlekkasje som borettslaget ikke har fått refundert (tvistesak mellom IF og eier av seksjon 4), skadedyrbekjempelse, og omfattende pålegg om brannsikring fra BRE.

Budsjett: Budsjettet for det kommende driftsåret inkluderer planlagte vedlikeholdsprosjekter og nødvendige økonomiske justeringer for å sikre en sunn økonomi. Planen videre er å refinansiere for å bygge en positiv kontantbeholdning og øke felleskostnadene. I tillegg er det gjennomført tiltak slik at borettslaget får bedre leieinntekter i fremtiden, og fått innbetalt utestående beløp.

4. Fremtidsplaner

Styret har følgende planer for den kommende perioden:

- Fortsette vedlikeholdsarbeidet, inkludert reparasjon av muren mot Wilsesgt 10 i 2025
- Oppfølging av fyringsanlegget og sikre at alle nødvendige tiltak er gjennomført.
- Videre oppgradering av bakgården for å forbedre bomiljøet.
- Fortsette branniltak som pålagt fra BRE

Vi takker alle beboerne for deres samarbeid og engasjement gjennom året. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt godt samarbeid og utvikling av borettslaget.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak og økning av felleskostnader.



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 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerregnskap
Artsregnskap_ErikR.pdf



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, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**BORETTLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		183 714	120 556
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-811 381	232 315
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 963	0
Tillegg for nye langsiktige lån		4 150 374	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 610 362	-169 157
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-266 406	63 158
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-82 692	183 714

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		185 086	278 201
Kortsiktig gjeld		-267 778	-94 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-82 692	183 714



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 014 516	959 073	0	0
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 014 516	959 073	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	0	0
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	0	-36 000
Avskrivninger	14	-4 963	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 250	-12 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-68 875	-57 350	0	0
Konsulenthonorar	6	-4 370	-9 113	0	0
Drift og vedlikehold	7	-805 977	-41 749	0	0
Forsikringer		-122 786	-111 957	0	0
Kommunale avgifter	8	-152 305	-130 640	0	0
Energi/fyring	9	-32 845	-9 133	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-109 296	-104 084	0	0
Andre driftskostnader	10	-220 170	-17 893	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 572 912	-535 744	0	-36 000
DRIFTSRESULTAT		-558 396	423 329	0	-36 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 216	600	0	0
Finanskostnader	12	-258 201	-191 614	0	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 985	-191 014	0	-248 000
ÅRSRESULTAT		-811 381	232 315	0	-284 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	175 194		
Fra opptjent egenkapital		-175 194	0		
Udekket tap		-636 187	0		
Reduksjon udekket tap		0	57 121		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 119 623	4 119 623
Andre varige driftsmidler	14	44 662	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 164 285	4 119 623
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 280	165 777
Forskuddsbetalte kostnader		134 799	20 273
Andre kortsiktige fordringer		0	7 212
Driftskonto OBOS-banken		0	84 695
Sparekonto OBOS-banken		7	244
SUM OMLØPSMIDLER		185 086	278 201
SUM EIENDELER		4 349 371	4 397 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		0	175 194
Udekket tap	15	-636 187	0
SUM EGENKAPITAL		-634 587	176 794
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 152 756	3 563 118
Borettsinnskudd	17	563 425	563 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 716 181	4 126 543
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 000	54 374
Leverandørgjeld		22 420	1 830
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		193 318	0
Påløpte renter		2 039	18 772
Påløpte avdrag		0	12 299
Annen kortsiktig gjeld		0	7 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 777	94 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 349 371	4 397 824
Pantstillelse	18	5 013 425	5 558 425
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.03.2025
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 17

Erik Rougier

Benedikte Heap

Jens Marius Nesbø

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	418 212
Lån	333 336
Seksjonert lokale	147 000
Kabel-TV	101 568
Trappevask	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 014 516

NOTE: 3

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: 4

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 365, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
SUM KONSULENTHONORAR	-4 370

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Firesafe AS, brannsikring	-707 025
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-707 025
Drift/vedlikehold bygninger	-25 089
Drift/vedlikehold VVS	-9 903
Drift/vedlikehold elektro	-9 807
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 097
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 370
Kostnader dugnader	-10 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-805 977

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 731
Vann- og avløpsavgift	-94 296
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-49 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 305

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 845
SUM ENERGI / FYRING	-32 845

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 084
Annet driftsmateriale	-1 046
Lyspærer og sikringer	-1 691
Andre fremmede tjenester	-526



Andre kostnader tillitsvalgte	-365
Andre kontorkostnader	-2 139
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 234
Tap på fordringer	-195 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 170

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	651
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 565
SUM FINANSINNTEKTER	5 216

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantgjeldsrenter	-250 475
Renter på leverandørgjeld	-112
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 614
SUM FINANSKOSTNADER	-258 201

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 119 623
SUM BYGNINGER	4 119 623

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfall	
Tilgang 2024	49 625
Avskrevet i år	-4 963
	44 662
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	44 662

SUM AVSKRIVNINGER**4 963****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler 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. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 425 000
Nedbetalt tidligere	689 697
Nedbetalt i år	1 735 303

0

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	237 892
Nedbetalt i år	1 762 108

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-70 000
Nedbetalt tidligere	4 293
Nedbetalt i år	65 707

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-4 200 000
Nedbetalt i år	47 244

-4 152 756

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 152 756****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-563 425****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	563 425
Pantelån	4 716 181
TOTALT	5 279 606

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 119 623
TOTALT	4 119 623



NOTE: 19

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å øke felleskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.25

Selskapsnummer: 7729 Selskapsnavn: BORETTSLAGET 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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Erik Rougier

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Benedikte Heap
 Jens Marius Nesbø

Sak 7 Bytte av revisor til Alpha Revisjon.

Vedta bytte av revisor til Alpha Revisjon.

- For
 Mot

Sak 8 Endringer i kjelleren – tilrettelegging for drift av Seksjon 3

Årsmøtet godkjenner at deler av fellesarealet i kjeller kan disponeres til formål knyttet til drift av Seksjon 3, gittat styret setter rammer for bruken.

- For
 Mot



Sak 9 Refinansiering av kortsiktig gjeld

Styret vedtar å refinansiere den kortsigige gjelden ifm med et større låneopptak knyttet til vedlikehold av gården

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.