



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 358 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE
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: 08.05.2025

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, 24.06.2025



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		2 261 596	2 544 430
Sum inntekter		2 261 596	2 544 430
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 566
Annen driftskostnad		2 004 812	2 128 014
Sum kostnader		2 090 387	2 213 580
Driftsresultat		171 208	330 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 928	21 314
Sum finansinntekter		27 928	21 314
Annen finanskostnad		344	109
Sum finanskostnader		344	109
Netto finans		27 584	21 205
Resultat før skattekostnad		198 792	352 055
Årsresultat		198 792	352 055
Totalresultat		198 792	352 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 792	352 055
Sum overføringer og disponeringer		198 792	352 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 810	8 031
Andre fordringer		173 259	103 404
Sum fordringer		186 069	111 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 971	962 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 971	962 132
Sum omløpsmidler		1 228 041	1 073 567
SUM EIENDELER		1 228 041	1 073 567

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 126 362	927 570
Sum opptjent egenkapital		1 126 362	927 570
Sum egenkapital		1 126 362	927 570
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		67 299	116 099
Annen kortsiktig gjeld		34 380	29 898
Sum kortsiktig gjeld		101 679	145 997
Sum gjeld		101 679	145 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 041	1 073 567



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507197

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 358 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE
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: 08.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 988 358 002
FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 261 596	2 544 430
Sum inntekter		2 261 596	2 544 430
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 566
Annen driftskostnad		2 004 812	2 128 014
Sum kostnader		2 090 387	2 213 580
Driftsresultat		171 208	330 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 928	21 314
Sum finansinntekter		27 928	21 314
Annen finanskostnad		344	109
Sum finanskostnader		344	109
Netto finans		27 584	21 205
Resultat før skattekostnad		198 792	352 055
Årsresultat		198 792	352 055
Totalresultat		198 792	352 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 792	352 055
Sum overføringer og disponeringer		198 792	352 055



Organisasjonsnr: 988 358 002
FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 810	8 031
Andre fordringer		173 259	103 404
Sum fordringer		186 069	111 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 971	962 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 971	962 132
Sum omløpsmidler		1 228 041	1 073 567
SUM EIENDELER		1 228 041	1 073 567
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 126 362	927 570
Sum opptjent egenkapital		1 126 362	927 570



Sum egenkapital	1 126 362	927 570
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	67 299	116 099
Annen kortsiktig gjeld	34 380	29 898
Sum kortsiktig gjeld	101 679	145 997
Sum gjeld	101 679	145 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 228 041	1 073 567



Organisasjonsnr: 988 358 002
FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE

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. 2303

FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

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 med møte:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 21:00 og lukker 11. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2303>

Det holdes også et frivillig møte 8. mai kl. 19:00 , Fredriksborg.

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.
- **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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden på fysisk årsmøte
6. Årsrapport og årsregnskap for 2024
7. 2025 Budsjett til orientering
8. Godtgjørelse til styret
9. Oppdatering av Vedtektene
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE



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
Olav Sande er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vil bli ført fortegnelse over hvilke stemmeberettigede medlemmer som er representert ved oppstart av fysisk årsmøte. Ikke fremmøtte stemmeberettigede har mulighet til å stemme digitalt i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på fysisk årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For å ha et effektivt fysisk møte begrenses taleretten til 2 minutter pr sak pr seksjonseier. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig på fysisk årsmøte.

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere er stemmeberettiget og kan velge å avgis sin stemme på digital avstemming i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai. De fremmøtte stemmeberettigede på fysisk årsmøte godkjennes og årsmøtet er vedtaksført.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.



Forslag til vedtak

Velges på fysisk årsmøte 8. mai.

Sak 4

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 5

Forretningsorden på fysisk årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

FORRETNINGSORDEN PÅ FYSISK ÅRSMØTE

1. Gjennomføring av årsmøtet

1.1 Årsmøtet ledes av den valgte møtelederen, og skal gjennomføres i samsvar med denne forretningsorden.

1.2 Enhver som ønsker ordet på årsmøtet, må melde seg til talemaksen og kan bare tale til årsmøtet når møteleder har gitt vedkommende ordet.

2. Talletid og oppførsel

2.1 Styret/seksjonseier med forslag på saklisten, gis nødvendig talletid for å presentere forslaget.

2.2 For etterfølgende innlegg, er talletiden to minutter for første innlegg og ett minutt for andre innlegg. Ingen gis rett til ordet mer enn to ganger i samme sak.

2.3 Etter forslag fra møteleder eller styret/seksjonseier, kan årsmøtet beslutte å:

- sette strek for de inntegnede talere
- sette strek for nye forslag
- øke antall innlegg
- endre talletiden
- gi talletid til personer uten talerett

2.4 Person med talerett som ber om ordet til forretningsorden har ett minutt talletid.



2.5 Hver taler plikter å være kort og konsis i sitt innlegg, bidra med konstruktiv kommunikasjon, respektere årsmøte med deltakere og ikke kritisere enkeltpersoner.

3. Behandling av forslag fra seksjonseiere på årsmøtet

3.1 Kun saker som er meldt styret innen angitt frist i forhåndsvarsling til årsmøtet kan fremmes på årsmøtet.

3.2 Etter at saklisten er godkjent, kan ikke forslag som fremgår av saklisten trekkes uten at årsmøtet aksepterer dette.

4. Stemmegivning

4.1 Stemmegivning gjennomføres i samsvar med møteleders angivelse. Møteleder skal klart angi hvilken sak det skal stemmes over..

4.2 Dersom det kreves eller er nødvendig med skriftlig avstemming, skal avstemming skje ved å benytte skriftlig skjema.

5. Protokoll

5.1 Det føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen føres av den årsmøtet har valgt til å føre protokoll. Det er ikke anledning for andre deltakere å fremme protokolltilførsel.

5.2 I protokollen innføres hvilke forslag som er fremmet, hvem som er forslagsstiller, hvilke vedtak som er fattet i den enkelte sak, og resultatet av avstemminger med antall stemmer for og imot og ev. blanke stemmer.

5.4 Protokollen publiseres på Vibbo og sendes elektronisk til alle seksjonseiere så snart den er signert.

Forslag til vedtak

Forslaget til forretningsorden godkjennes.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (vedlagt innkallingen)

Årsregnskapet 2024

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. 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.

Driftsinntektene er kr 10.254 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter og lavere utleie av gjesterom.



Driftskostnadene er kr 200.035 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnad med kr 108.233, lavere drift og vedlikeholdskostnader med kr 74.430, og lavere Internett/TV kostnader med kr 11.058.

Finansinntekter er kr 6.928 høyere enn budsjettet og skyldes løpende likviditetsstyring.

Resultat – Arbeidskapital - Egenkapital

Årets resultat på kr 198.792 og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler/arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene/arbeidskapitalen bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1.126.362, hvorav bankbeholdningen var kr 1.041.971.

Ettersom sameiet ikke har bokførte anleggsmidler eller langsiktig gjeld er egenkapitalen lik arbeidskapitalen med kr 1.126.362. Egenkapitalen tilsvarer vårt vedlikeholdsfond og bør også til enhver tid være positiv, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 250318 Styrets Årsrapport for 2024.pdf
2. 250318 SIGNERT Årsregnskap 2024.pdf
3. 250320 Revisjonsberetning 2024 Fredriksborg Boligsameie.pdf

Sak 7

2025 Budsjett til orientering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet er basert på 12% økning i forsikringspremie, 10% økning i kommunale avgifter (hvorav 12% økning i vann- og avløpsavgifter), 28% økning i strømkostnad, og 8% økning i Bredbånd/TV. Boning av alle gulv i korridorer og fellesarealer er budsjettet med kostnad på kr 50.000. Ellers er drift og vedlikehold budsjettet med ordinær drift og estimerte kostnadsøkninger.

Felleskostnader

Alle sameiets budsjetterte kostnader og øvrige inntekter danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For å sikre et positivt årsresultat er 2025 budsjettet basert på 3,6% økning av felleskostnadene til kr 4.350/måned fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Forslag til vedtak

Årsmøtet tar 2025 budsjett til etterretning.

Vedlegg

4. 250316 Årsregnskap 2024 og 2025 Budsjett.pdf

Sak 8

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets oppgaver er å:

- representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- godkjenne fakturaer til betaling
- vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- inngå driftsavtaler
- påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- behandle klagesaker
- behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er altså IKKE vaktmestere som kan stille opp for beboere og seksjonseiere til enhver tid. Alle beboere bes derfor om å respektere styrets medlemmer og sende henvendelser til styret skriftlig på Vibbo eller til fredriksborg@styrerrommet.no.

OBOS har kartlagt gjennomsnittlig honorar for styrearbeid i 2022 til 3.754 boligselskaper. For 6-30 boliger var honoraret kr 1.963 pr. bolig, og for 31-80 boliger var honoraret kr 1.821 pr. bolig. Omtrent 10% ligger på kr 2.900 eller mer pr. bolig.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000 etter å ha vært kr 75.000 de seneste årene.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

Sak 9

Oppdatering av Vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er behov for å tydeliggjøre hver seksjonseiers ansvar med hensyn til vedlikeholdsplikt av egen selveier seksjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår oppdatering og tydeliggjøring av Vedtektene (endringer uthevet) ;

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Nytt forslag

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som stoppekraner (vanntilførsel), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, komfyrvakt, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hoved stoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å benytte autoriserte fagfolk til enhver oppussing av bad eller kjøkken.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Eksisterende

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nytt forslag



(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles ventilasjonskanaler, felles avløpsrør og felles vannrør frem til stoppekraner i hver seksjon.

Forslag til vedtak

Tydeliggjøring og endringer av vedtektene godkjennes.

Vedlegg

5. 250423 OPPDATERING AV VEDTEKTENE.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret oppmuntrer alle seksjonseiere til å stille som styremedlem slik at flest mulig lærer seg sameiets drift. Det er viktig at vi alle behandler hverandre med respekt, også på årsmøter og infomøter; åpen kritikk av enkeltpersoner eller feilinformasjon om styrets arbeid i plenum skremmer seksjonseiere fra å stille til valg for styret, rekruttering av nye styremedlemmer blir vanskelig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Sande

Olav og hans familie har vært seksjonseier snr 40 siden 1983 og leier nå ut. Olav har vært styremedlem siden 2020 og styreleder siden 2022 og tar gjerne avløsning.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frithjof Jacobsen

Frithjof bor i seksjon 33 og har vært styremedlem siden 2023, og tar gjerne avløsning.

- Julie Winther-Larsen

Julie bor i seksjon 31 og har vært styremedlem siden 2023, og tar gjerne avløsning.

- Knut Falch

Knut bor i seksjon 19 og har vært styremedlem siden 2021, og tar gjerne avløsning.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wenche Holth

Wenche bor i seksjon 34 og var styremedlem 2018-23 og varamedlem 2023-25 og tar gjerne avløsning.



Styrets årsrapport



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder	Olav Sande	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Knut Falch	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Julie Winther-Larsen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Frithjof Jacobsen	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Wenche Holth	valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.

3. OM SAMEIET

Eiendommen

Fredriksborg Boligsameie er et eierseksjons-sameie med 41 seksjoner og registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988358002 og ligger i Oslo kommune med gårds- / bruksnummer 2 / 1050. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Sameiet fester tomt fra Bygdøy Menighet / Stiftelsen Fredriksborg. Festeavgift i 2024 er regnskapsført med kr 438.378. Vaktmester- og renholdstjenestene er siden 1.5.23 utført av henholdsvis Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS.

Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene. Herunder forventes det at alle seksjonseiere og beboere tar hensyn til hverandre, er respektfulle og bidrar til å skape trivsel. Sameiet Fredriksborg skal alltid være et trygt og godt sted å bo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7159522. 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 må meldes til styret og 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.



TV og Bredbånd

Sameiet har nytt fibernett fra Telenor installert i 2021 hvor 1.000 Mbps (fra 29.11.23) bredbånd og/eller TV er inkludert i månedlig felleskost. Dersom du ønsker TV dekoder påløper månedsleie til hver seksjon. Telenor kundeservice har telefon 09000 og er åpen 08 - 20 på hverdager, 09 - 17 på lørdager og 10 - 15 på søndager/helligdager.

Elbil ladeanlegg

Sameiet har 8 ladepunkter for elbil og har avtale om drift og kundestøtte med Elaway AS. For å registrere deg som ny bruker må du gå inn på elaway.io og velge "bestill lading". Generelle henvendelser sendes til post@elaway.io. Dersom du som bruker trenger akutt hjelp kan du ta kontakt med Elaway på 915 90 500.

HMS – Helse Miljø og Sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har installert brannvarslere i hver etasje inklusive på loft, samt utplassert brannslukkere i hver etasje. Vaktmester vedlikeholder sameiets brannsikringsutstyr. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier/beboer sørge for at det byttes omgående.

Oppussing i egen seksjon

Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hovedstoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Derfor må vi presisere at alle seksjonseiere som pusser opp bad må være ekstra forsiktige, og kun bruke godkjente håndverkere til arbeidet. Vi minner også om at egenandelen må dekkes av seksjonseiere selv dersom det oppstår vannlekkasje eller vannskade etter pigging, oppussing eller annen påvirkning av eget bad/seksjon.

4. EIERSKIFTER

Fem seksjoner har skiftet eier i 2024 (to i 2023).



STYRETS ARBEID I 2024

Styret avholdt 8 ordinære styremøter og hadde i tillegg en rekke uformelle møter, også med seksjonseiere og beboere.

1. Økonomisk forsvarlig drift

Styret har gjennom året fokusert på kostnadseffektive løsninger med nødvendig krav til kvalitet. Styremedlemmer og seksjonseiere, med Birger og Edel i spissen, har sørget for lavere kostnader til vedlikehold gjennom frivillig arbeid. Likviditeten til sameiet er fulgt opp løpende med plassering av overskuddslikviditet på høyrente konto.

2. Digitalt og fysisk Ordinært Årsmøte 2-5.mai 2024

Forberedelse og gjennomføring av årsmøter er viktig for sameiet og krever ekstra innsats fra styret med saksforberedelser. Digital avstemming 2-5. mai og fysisk årsmøte 2. mai ble avholdt med 22 stemmeberettigede.

3. Oppgradering av vinduer og terrassedører

Etter beslutning på årsmøtet i 2023 innhentet styret felles tilbud på frivillig oppgradering av terrassedør og vinduer til den enkelte seksjon. Dette arbeidet ble gjennomført sommeren 2024 hvor til sammen 10 seksjonseiere valgte å bytte terrassedør/vinduer for egen regning.

4. Vibbo kommunikasjon mellom styret og beboere

I løpet av 2022 ble Vibbo app på mobil lansert og benyttes til kommunikasjon mellom styret og beboere. Styret har utarbeidet 14 praktiske temaer som gjennom Vibbo app er lett tilgjengelige for alle på mobilen («Temaer»; Avfall / Brannsikring / Forsikring / Gjesterom / HMS / Lading elbil / Markiser / Nøkkelbestilling / Oppussing / Parkering / Tv og internett / Utleie / Vaktmester / Vaskeri).

5. Dugnader og infomøter

Styret kalte inn til en dugnad om våren og en om høsten, samt infomøte og juletreff med alle beboere i desember. Det var godt fremmøte med 16-17 deltakere på begge dugnadene som holdt sosial profil med litt mat og drikke for alle. Nye planter og busker kom i jorden og hekker ble beskåret. Det ble også gjennomført grundig sjekk av hele bygget innvendig og utvendig for reparasjoner. Styret oppmuntrer alle til å bidra etter beste evne og benytte disse anledningene til å bli kjent med naboer.

6. HMS plan for styret, seksjonseiere og beboere

HMS-plan er implementert for Fredriksborg Boligsameie. HMS-prosessen og de krav som stilles til styret og hver enkelt seksjonseier/beboer er utsendes årlig til alle seksjonseiere og leietakere (utsendt i februar 2024 og i februar 2025). Alle brannvarslere er sjekket og snudd.

7. Pumpekum

Pumpe-Service AS gjennomfører fire kontroller og to høytrykkspylinger hvert år. Etter at vi byttet til to nye pumper i 2021 og rehabiliterte pumpekummen ytterligere med nivåsonder og 4G alarm har vi hatt stabil drift. Takk igjen til alle beboere som har vært flinke gjennom 2024 med å ikke kaste ting i do som ikke hører hjemme der (sokker, kluter, tørkepapir som ikke er vannopløselig og annet søppel som tidligere



er funnet i kummen. Det er heller ikke bra om man tømmer store mengder fett i slukene). Vaktmester legger klortabletter i pumpekum hver 14. dag for å unngå oppsamling av fett.

8. Ladeanlegg for el- og hybridbiler

Siden sommeren 2021 har vi hatt 8 ladestasjoner for elbiler. Ladeanlegg, strømkostnader og prising følges opp av styret månedlig. Totalt ladeforbruk i 2024 var 29.841 kWh, en ørliten økning fra 2023 (29.627). Ladeforbruket utgjorde 15,7% av sameiets felles strømforbruk (14,5% i 2023). Gjennomsnittlig ladepriis var kr 2,63/kWh gjennom 2024 (ned fra 2,66 i 2023 og 3,00 i 2022). I 2024 var det 14-15 brukere. Gjennomsnittlig ladeforbruk pr. måned pr. bruker var på 172 kWh (ned fra 192 i 2023 og 215 i 2022) – altså ca. kr 452 i drivstoff/elbil/måned.

9. Alle kan bidra til lavere strømkostnader

Igen har alle beboere vært flinke med å redusere felles strømforbruk og strømkostnad. Ser vi bort fra lading til elbiler var 2024 strømforbruket 160.782 kWh, ned fra 174.658 kWh i 2023, men på nivå med 159.210 kWh i 2022. Fortsatt strømstøtte, mer nedbør og lavere strømpriser ga oss totale strømkostnader på kr 224.567 (ned fra kr 262.971 i 2023 og mye lavere enn budsjett på kr 332.800). Husk at alle tiltak bidrar, bl.a.; max 15 grader i korridorer, kortere dusj og mindre varmtvannsforbruk, samt elbil lading om natten.

10. Vaktmester og renholdsleverandør

Etter fem år med forrige leverandør byttet vi til ny vaktmester Rene Bygårder AS og nye renholdstjenester fra Rene Trapper AS fra 1.5.23. Gjennom 2024 ble det gjennomført en rekke mindre reparasjoner organisert gjennom vaktmester. Styret er fornøyd med renholdsarbeidet men forventer forbedring av gressklipping om sommeren.

11. Diverse oppgraderinger er gjennomført

Ny dør til avfallsrommet er montert. Diverse lamper og sokler er oppgradert i hele bygget. Tettelist ved inngangsparti er montert for å unngå skadedyr. Avløpskum og rør fra tak ved inngangsparti er spylet og utbedret. Det er gjennomført reparasjon på dørtelefon til alle seksjoner.

12. Festeavgift og innløsning av festetomt

Etter at vi fikk avklart at festeavgiften er korrekt kan vi forvente KPI-økning annethvert år (neste gang fra 1.1.2026). Styret varslet krav om innløsning til bortfester Bygdøy Menighet men har ikke mottatt akseptabelt tilbud. Endelig vedtak om innløsning vil kreve 2/3 flertall på årsmøte i sameiet.

13. Annet arbeid

- Løpende beboerkontakt og henvendelser – noen få krever relativt my tid
- Oppfølging og kontroller vedr. HMS, vaktmester, pumpekum, skadedyr, heis
- Løpende vedlikehold inne og ute

14. God hjelp

Styret vil igjen takke Edel og Birger for den flotte jobben de gjør for sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP OG 2025 BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter. 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.

Driftsinntektene er kr 10.254 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter og lavere utleie av gjesterom.

Driftskostnadene er kr 200.035 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømknad med kr 108.233, lavere drift og vedlikeholdskostnader med kr 74.430, og lavere Internett/TV kostnader med kr 11.058.

Finansinntekter er kr 6.928 høyere enn budsjettet og skyldes løpende likviditetsstyring.

Resultat – Arbeidskapital - Egenkapital

Årets resultat på kr 198.792 og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler/arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene/arbeidskapitalen bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 1.126.362, hvorav bankbeholdningen var kr 1.041.971.

Ettersom sameiet ikke har bokførte anleggsmidler eller langsiktig gjeld er egenkapitalen lik arbeidskapitalen med kr 1.126.362. Egenkapitalen tilsvarer vårt vedlikeholdsfond og bør også til enhver tid være positiv, som en del av forutsetningene for videre drift.

2025 BUDSJETT

Budsjettet er basert på 12% økning i forsikringspremie, 10% økning i kommunale avgifter (hvorav 12% økning i vann- og avløpsavgifter), 28% økning i strømknad, og 8% økning i Bredbånd/TV. Boning av alle gulv i korridorer og fellesarealer er budsjettet med kostnad på kr 50.000. Ellers er drift og vedlikehold budsjettet med ordinær drift og estimerte kostnadsøkninger.

Felleskostnader

Alle sameiets budsjetterte kostnader og øvrige inntekter danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For å sikre et positivt årsresultat er 2025 budsjettet basert på 3,6% økning av felleskostnadene til kr 4.350/måned fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.03.2025



FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 358 002, KUNDENR. 2303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 150 288	2 418 274	2 147 885	2 223 000
Vaskeri	10	13 800	11 200	12 000	12 000
Ladeinntekter EL-bil		81 659	77 214	97 050	90 100
Andre inntekter	3	15 849	37 742	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 261 596	2 544 430	2 271 935	2 340 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 574	-10 574	-10 574
Styrehonorar	5	-75 000	-74 993	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 700	-19 016	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-78 000	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-54 625	-47 964	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-201 902	-388 159	-240 000	-225 000
Forsikringer		-223 303	-207 702	-230 000	-250 000
Festeavgift		-438 378	-395 172	-432 960	-438 378
Kommunale avgifter	9	-295 324	-255 203	-299 320	-340 531
Energi/fyring		-224 567	-262 971	-332 800	-287 600
TV-anlegg/bredbånd		-202 864	-206 132	-213 922	-220 000
Andre driftskostnader	11	-275 015	-267 696	-311 347	-341 033
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 090 387	-2 213 580	-2 290 423	-2 337 116
DRIFTSRESULTAT		171 208	330 850	-18 488	2 984
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 928	21 314	21 000	29 600
Finanskostnader	13	-344	-109	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 584	21 205	21 000	29 600
ÅRSRESULTAT		198 792	352 055	2 512	32 584
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		198 792	352 055		





FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 358 002, KUNDENR. 2303

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	9 392
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 810	8 031
Forskuddsbetalte kostnader		94 918	94 012
Andre kortsiktige fordringer	14	78 342	0
Driftskonto OBOS-banken		15 284	245 059
Sparekonto OBOS-banken		1 026 687	717 073
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 041	1 073 567
SUM EIENDELER		1 228 041	1 073 567
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 126 362	927 570
SUM EGENKAPITAL		1 126 362	927 570
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 380	29 898
Leverandørgjeld		67 299	116 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 679	145 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 041	1 073 567
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Fredriksborg Boligsameie

Olav Sande

Knut Falch

Frithjof Jacobsen

Julie Winther-Larsen



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 633 440
Festeavgift	432 960
Bod	55 700
Hybelleie	28 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 150 288

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter tomt	6 349
Leieinntekter gjesterom	9 500
SUM ANDRE INNETEKTER	15 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 128, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-500
Andre konsulentonorarer, Opak A/S	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-54 625

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 200
Drift/vedlikehold VVS	-61 410
Drift/vedlikehold elektro	-24 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 230
Kostnader dugnader	-9 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201 902

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 143
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-87 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-295 324

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	13 800
SUM INNETEKTER VASKERI	13 800
SUM VASKERI	13 800



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 378
Annet driftsmateriale	-656
Vaktmestertjenester	-93 944
Renhold ved firmaer	-111 528
Snørydding	-34 948
Andre fremmede tjenester	-676
Trykksaker	-1 815
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 128
Andre kontorkostnader	-1 141
Porto	-1 000
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 779
Velferdskostnader	-999
Tap på fordringer, leie av tomt	-9 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 015

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 644
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
SUM FINANSINNTEKTER	27 928

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-344

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota for Elaway AS mottatt og utbetalt 2024	56 050
Kreditnota for Elaway AS Des 2024, utbetalt 2025	8 165
Kreditnota Oslo Kommune Innkrevningsetaten	14 127
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 342

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 126 362
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 126 362





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541867887

Dokument

2303 Årsregnskap
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-18 12:55:51 CET (+0100) av Marte
Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-03-18 18:24:05 CET (+0100)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Olav Sande (OS)
olavsande@gmail.com
+4791787397



Navnet norsk BankID oppga var "Olav Sande"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-20 14:12:25 CEST (+0200)
Signert 2025-03-18 13:04:42 CET (+0100)

Frithjof Jacobsen (FJ)
frithjof.jacobsen@gmail.com
+4790139648



Navnet norsk BankID oppga var "Frithjof Jacobsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-11-18 14:49:01 CET (+0100)
Signert 2025-03-18 13:02:14 CET (+0100)

Knut Falch (KF)
45knaff@gmail.com
+4790558002



Navnet norsk BankID oppga var "Knut Falch"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-20 09:53:22 CEST (+0200)
Signert 2025-03-18 18:24:05 CET (+0100)

Julie Winther-Larsen (JW)
jwintherlarsen@gmail.com
+4798657122



Navnet norsk BankID oppga var "Julie Winther-Larsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-21 17:41:27 CET (+0100)
Signert 2025-03-18 14:08:46 CET (+0100)

Vedlegg 2

22 av 30

250318 SIGNERT Årsregnskap 2024.pdf

1/2





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541867887

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

23 av 30

250318 SIGNERT Årsregnskap 2024.pdf

2/2





Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 mistligheter 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 mistligheter 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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Fredriksborg Boligsameie	16.mar.25	Budsjett 2025	FORKLARING TIL BUDSIETT 2025
	Resultat 2024		
Innkrevde felleskostnader	1 633 440	1 697 400	Økning 3,6% til 4.350/mnd
Innkrevd festeavgift	432 960	442 800	
Leieinntekter hybel, gjesterom, boder, vaskeri	109 354	97 400	Hybel 28', Gjesterom 10', Bod 47', Vaskeri 12' 15 brukere - 173 kWh/mnd - pris 2,89/kWh
Ladeinntekter elbil	81 659	90 100	
Andre inntekter	4 183	0	
Sum driftsinntekter	2 261 596	2 327 700	
Styrehonorar og Arb.giveravgift	85 575	85 574	Økning i % 0 %
Revisjon	6 700	13 000	Ikke fakturert fullt år i 2024
Forretningsførsel	82 135	84 000	2,3 %
Juridisk bistand og Konsulentonorar	54 625	50 000	-8,5 %
Forsikringspremie	223 303	250 000	12,0 %
Festeavgift	438 378	438 378	0,0 %
Kommunale avgifter	295 324	324 590	9,9 %
Strøm fellesanlegg	224 567	287 600	17,4% fra 1,24 til 1,38/kWh,5% høyere forbruk
Kollektiv avtale TV/bredbånd	202 864	220 000	8,4 %
Drift/Vedlikehold bygninger og lokaler	139 654	155 000	Tette tak, lufttekanalrens, støttemur, diverse pos
Drift/Vedlikehold VVS og pumpekum	61 410	60 000	Kontroll x4 og høytrykkspylling x 2, utrykning
Drift/Vedlikehold utearealer	838	10 000	
Drift/Vedlikehold ladestasjoner	0	0	Stabilt forbruk, utsetter utvidelse
Faste Vaktmester, Rønholdstjenester og boring	205 472	270 034	5% prisøkning + Boring 50'
Snørødding og skadedyrkontroll	46 326	46 000	
Andre driftskostnader	23 217	15 500	Møter og Lokalleie 7', kont. 2,5, bank 2,5, lys 2,5
Sum driftskostnader	2 090 388	2 309 676	
Driftsresultat	171 208	18 024	
Netto Finans	27 584	29 600	800.000 3,70% fra 9.9.24
Årets resultat	198 792	47 624	
Bank 1.1.	863 595	1 151 779	
Bank 31.12.	1 041 971	1 199 403	



OPPDATERING AV VEDTEKTENE

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Nytt forslag

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som stoppekraner (vanntilførsel), rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, komfyrvakt, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Hver seksjonseier har det hele økonomiske ansvar for reparasjoner i forbindelse med vannlekkasjer i tilknytning til egen seksjon, fra og med hoved stoppekraner og rør inn i seksjonen, hvor pigging av betonggulv (eller annet arbeid) enten tidligere er utført, eller planlegges, for å pusse opp bad eller kjøkken. Slike reparasjonskostnader, som også kan inkludere skader på rør til fellesanlegget, må bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er forpliktet til å benytte autoriserte fagfolk til enhver oppussing av bad eller kjøkken.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Nytt forslag

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles ventilasjonskanaler, felles avløpsrør og felles vannrør frem til stoppekraner i hver seksjon.

Begrunnelse;

Det er behov for å tydeliggjøre hver seksjonseiers ansvar med hensyn til vedlikeholdsplikt av egen selveier seksjon.



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 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 2303 Selskapsnavn: FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Olav Sande er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Alle seksjonseiere er stemmeberettiget og kan velge å avgi sin stemme på digital avstemning i perioden kl 0900 8. mai til kl 1700 11. mai. De fremmøtte stemmeberettigede på fysisk årsmøte godkjennes og årsmøtet er vedtaksført.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne</p> <p>Velges på fysisk årsmøte 8. mai.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Forretningsorden på fysisk årsmøte</p> <p>Forslaget til forretningsorden godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 7 2025 Budsjett til orientering

Årsmøtet tar 2025 budsjett til etterretning.

- For
 Mot

Sak 8 Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

- For
 Mot

Sak 9 Oppdatering av Vedtektene

Tydeliggjøring og endringer av vedtektene godkjennes.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Olav Sande

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Frithjof Jacobsen

- Julie Winther-Larsen

- Knut Falch

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Wenche Holth



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.