



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRIDTJOFSBORG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 814 663	2 622 939
Sum inntekter		2 814 663	2 622 939
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	81 467
Annen driftskostnad		1 736 192	1 442 694
Sum kostnader		1 833 177	1 524 162
Driftsresultat		981 487	1 098 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 831	1 824
Sum finansinntekter		3 831	1 824
Annen finanskostnad		833 239	519 452
Sum finanskostnader		833 239	519 452
Netto finans		-829 408	-517 628
Resultat før skattekostnad		152 079	581 149
Årsresultat		152 079	581 149
Totalresultat		152 079	581 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 079	581 149
Sum overføringer og disponeringer		152 079	581 149



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 000	1 373 000
Sum varige driftsmidler		1 373 000	1 373 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 000	1 373 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 581	9 484
Andre fordringer		2 625	720
Sum fordringer		15 205	10 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 820	718 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 820	718 703
Sum omløpsmidler		472 026	728 907
SUM EIENDELER		1 845 026	2 101 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		117 000	117 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		117 000	117 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 038 440	13 190 519
Sum opptjent egenkapital		-13 038 440	-13 190 519
Sum egenkapital		-12 921 440	-13 073 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 602 978	15 087 660
Sum annen langsiktig gjeld		14 602 978	15 087 660
Sum langsiktig gjeld		14 602 978	15 087 660
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 921	3 886
Leverandørgjeld		61 501	62 944
Annen kortsiktig gjeld		20 065	20 936
Sum kortsiktig gjeld		163 488	87 766
Sum gjeld		14 766 466	15 175 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 845 026	2 101 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424676

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRIDTJOFSBORG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 933 773 272
AS FRIDTJOFSBORG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 814 663	2 622 939
Sum inntekter		2 814 663	2 622 939
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	81 467
Annen driftskostnad		1 736 192	1 442 694
Sum kostnader		1 833 177	1 524 162
Driftsresultat		981 487	1 098 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 831	1 824
Sum finansinntekter		3 831	1 824
Annen finanskostnad		833 239	519 452
Sum finanskostnader		833 239	519 452
Netto finans		-829 408	-517 628
Resultat før skattekostnad		152 079	581 149
Årsresultat		152 079	581 149
Totalresultat		152 079	581 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 079	581 149
Sum overføringer og disponeringer		152 079	581 149



Organisasjonsnr: 933 773 272
AS FRIDTJOFSBORG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 373 000	1 373 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 000	1 373 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 581	9 484
Andre fordringer		2 625	720
Sum fordringer		15 205	10 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 820	718 703
Sum omløpsmidler		472 026	728 907
SUM EIENDELER		1 845 026	2 101 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		117 000	117 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		117 000	117 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 038 440	13 190 519
Sum opptjent egenkapital	-13 038 440	-13 190 519
Sum egenkapital	-12 921 440	-13 073 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 602 978	15 087 660
Sum annen langsiktig gjeld	14 602 978	15 087 660
Sum langsiktig gjeld	14 602 978	15 087 660
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 921	3 886
Leverandørgjeld	61 501	62 944
Annen kortsiktig gjeld	20 065	20 936
Sum kortsiktig gjeld	163 488	87 766
Sum gjeld	14 766 466	15 175 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 845 026	2 101 907



Organisasjonsnr: 933 773 272
AS FRIDTJOFSBORG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5429
Fridtjofsborg AS



Velkommen til generalforsamling i Fridtjofsborg AS

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

Dato for generalforsamlingen:

14. mai 2024 kl. 18:00, Vålerenga bydelshus, Hedmarksgata 2.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fridtjofsborg AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Kambestad er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.



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

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. 5429 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Kambestad	2023-2025
Styremedlem	Karianne Johansen	2023-2025
Styremedlem	Karl Gunnar S Karlsen	2022-2024
Varamedlem	Berit Willydatter Johansen	2023-2024
Varamedlem	Dimitri Kayiambakis	2023-2024

Valgkomiteen

Synne Bjerkaas	2023-2024
Lena Underdal	2023-2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Fridtjofsborg AS

Aksjeselskapet består av 56 leiligheter knyttet til aksjer.

Fridtjofsborg AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933773272, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 327

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fridtjofsborg AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 7 styremøter i styreperioden. Styret har bestått av Kjersti Kambestad (styreleder) og Karianne Johansen og Karl Gunnar Schmidtberger Karlsen (styremedlemmer). Varamedlemmene har hatt tilgang til det digitale arbeidsrommet, men det har ikke vært behov for vara på noen av styremøtene i løpet av perioden.

Kommunikasjon med beboerne

Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebook-gruppen brukes som et supplement.

Vaktmesteroppgaver

Oslo og Viken Eiendomsdrift (OVED) er leverandør for vaktmestertjenester for nr 17, nr 15 og nr 11. Utgiftene fordeles ihht brøken for bakgårdssamarbeidet.

Skjøtsel av hagen

Skjøtsel er inkludert i avtalen med OVED. Trærne ble beskåret av et arborist-firma som heter Oslo Trepleie, kostnaden blir delt ut fra brøken i hagesamarbeidet.

Rehabilitering av avløp

Arbeidet ble gjennomført i august 2023 av Aktiv Rørinspeksjon og OLIMB. Dette var en omfattende prosess hvor alle beboere ble berørt ved at avløp og vann ble stengt på dagtid i flere dager. Styret gjennomførte informasjon hvor alle måtte kvittere på at de var informert, og prosessen gikk som planlagt uten uhell.

Tak

Det har ikke vært lekkasjesaker i perioden. Styret har vært i dialog med OBOS prosjekt for å kartlegge kostnader og forberede et rehabiliteringsprosjekt.

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader, høst og vår.

Brannsikkerhet

Det ble gjennomført en grundig opprydding av gjenstander i fellesarealene. Vi hadde og inspeksjon av fyringssystemet fra Brann- og redningsetaten, som ble utført med video. Skriftlig rapport fra tilsynet er ikke mottatt, men styret har purret på dette. Vi fikk muntlig rapport om at anlegget er i god stand og at det foreløpig ikke var behov for å feie. Det er et krav om at vi får montert trinn til feier på taket, så dette må gjøres i forbindelse med takrehabilitering.

Søppelskuret

Luke på søppelskuret ble byttet. Det er lekkasje i taket, og styret har bestilt utbedring av taket, dvs legging av ny shingel.

Kuldeperiode og vannstopp i oppgang 2 og 1

I en av de lengre kuldeperiodene i vinter ble det dannet is i rørene i oppgang 2 høyre side, som også berørte toalettet i en leilighet i oppgang 1, pga at vanntilførselen her går på samme rør som hovedvannet i oppgang 2 høyre side. Ved hjelp av oppvarming og stenging av luftinntak til luftesystemet ble frostskafer avviklet. Stengingen av luftinntaket ble beholdt inntil kuldeperiodene var over.



Uteanlegg

Dørpumpa på porten har vært noe ustabil, og etter service fikk vi melding om at den må byttes innen en viss tid. Den fungerer nogenlunde nå, og styret følger opp og bestiller ny når det er dags.

Det har kommet en søknad om leie av parkeringsplass for motorsykel i portrommet, fra en beboer i en av de andre gårdene. Styret avslo søknaden.

Ny vimpel er kjøpt inn, da den gamle var svært falmet og slitt. Vi håper vi har fått tak i en med bedre kvalitet nå, som varer lenger.

Styret i nr 15 har foreslått at sandkassa erstattes med en mindre sandkasse. Vi tar opp spørsmålet om type sandkasse og plassering på beboermøtet etter årsmøtet, slik at styret får signaler om hva vi skal mene om dette.

Vaskeriet

Vaskeriet er oppgradert med tørketrommel, som er montert på betalingssystemet. Tørkeskapene er helt koblet fra og ovnene kan ikke benyttes. Selve skapet blir stående og kan brukes til å lufttørke.

Bakgårdsstyret

Styre ble konstituert, leder i 2023-2024 har vært Kjersti Kambestad. Samarbeidet dreier seg om skjøtsel av hagen, vaktmestertjenester, sosiale arrangementer og gjennomføring av dugnader. Det ble gjennomført en rydderunde på uteområdet som ikke var i forbindelse med dugnad, og dette vil gjentas med jevne mellomrom.

Bryggeriet

Det har vært lav aktivitet i bryggeriet, og det er nå for få aktive bryggere til at vi får brygget øl til sommerfest og dugnader. På grunn av høy strømpris, ble det innført en bryggeavgift for de som ikke bor i nr 17.

Sosiale arrangementer

Vi arrangerte flaggheising 17. mai, hagepridefest i juni og julegrantenning den 27. november. Sommerfesten ble avlyst, alle var slitne etter en intens periode med avlørsrehabilitering. Et dødsfall hos leverandøren bidro også til at det ikke var stemning for fest, og vi satser på å komme sterkere tilbake i 2024.

Slitte gulv i oppganger

Gulvene i inngangspartiet er slitt, spesielt i oppgang 1 men også i de andre oppgangene. Styret har gjort en befaring og arbeider med en plan for utbedring, muligens med andre løsninger enn kun epoxy-maling (altså belegg, fliser eller lignende).

Låser og nøkler

Det ble gjort en service på sylindrene på utgangsdørene fra Låshuset AS, og resultatet var at slitte gamle nøkler ikke fungerte i sylindrene. Vi forhandlet med Låshuset og kjøpte inn nøkler til redusert pris, som de som hadde problemer fikk kjøpt via styret. Vi fikk også et kostnadsoverslag for elektronisk lås-system med chip, og OBOS har også et kodebasert elektronisk system. Styret har foreløpig vedtatt å fortsette med tradisjonelle, fysiske nøkler.

Oppgradering av strømtilførsel til nr 11 - forespørsel om å dele på graving

Styret har fått en henvendelse fra nr 11 som skal gjennomføre oppgradering av el-kapasiteten på bygget. På grunn av det nært forestående arbeidet vi i nr 17 må



gjøre på taket, har styret i utgangspunktet sagt nei til å dele på gravekostnadene og legge kabel inn til nr 17. Det pågår en dialog videre hvor nr 11 skal spesifisere kostnadene, og styret vil ta endelig stilling når kostnadene er klarlagt.

Problem med vegg i leilighet

En beboer tok kontakt med styret på grunn av problemer med vegg under vindu i stue. Boligselskapet dekket kostnadene for utbedring, og beboer fulgte selv opp håndtverker. Det ble også gjennomført etterisolering rundt vinduet, som beboer selv bekostet.

TV/internett

Vi har felles internett og valgfri tv, levert av OBOS opennet. Styret fikk en klage fra en beboer, som opplevde at tv-tilbudet ble endret uten at tilstrekkelig informasjon ble gitt på forhånd. Styret har hatt en dialog med OBOS opennet og fått forsikringer om at dette ikke skal gjenta seg.

Forsikring

Det har vært registrert 3 forsikrings saker som har vært meldt til OBOS forsikring i perioden. To av disse har dreid seg om brudd i varmekabler.

Endring/flytting av sandkasse

Nr 15 har foreslått å avvikle den store sandkasse og erstatte den med en mindre sandkasse som kan lukkes. Bakgårdsstyret kom ikke frem til et forent forslag om hvor ny sandkasse skal ligge, og styret ønsker å drøfte saken på beboermøte etter årsmøtet, før vi lander på en konklusjon.

Tagging på vegg ute mot Sveriges gate

Det har vært noe tagging i perioder, OVED har maling og følger opp overmaling.

Luktproblem i oppgang 1

Beboere klaget over kloakkluft, og dette viste seg å komme fra avløpskummen i kjeller i oppgang 1. Lokket var skadet og isolasjonen rundt lokket fungerte ikke. Styret bestilte nytt lokk, som ble bestilt, levert og montert av OVED.

"Festdo" og håndtverkerdo i oppgang 2

Det er montert klosett i kjeller i oppgang 2, og det skal bygges vegger rundt dette. Planen er å benytte klosettet når det er fest i hagen, pluss ha toalett tilgjengelig til håndtverkere når det er lengre arbeider. Slik slipper vi å leie klosett som må stå på gata, med søknad til kommunen om tillatelse etc.

Nøkkelboks på sykkelboden

Styret har montert en nøkkelboks ved sykkelboden, slik at folk kan få tilgang ved å kontakte styret, og slippe å vente på lån av nøkkel. De som ønsker å bruke boden oftere, kan kjøpe egen nøkkel til døra.

Renhold

Renholdsavtalen er med firmaet Absolutt Rent AS. Vi har fått en klage over at det ligger igjen mye vann etter renhold, og det er gitt beskjed til firmaet om dette. Ett problem mht renhold er at varmtvannsberederen i vaskeriet har vært ustabil, og styret har reklamert og hatt rørleggerfirmaet tilbake. Problemet er fremdeles ikke løst, og styret må følge dette opp videre.

**Vedlikeholdsplan i styrerommet**

Styret har aktivert abonnement på FDV-modulen i OBOS styrerommet, og lagt inn vedlikeholdshistorikken for større prosjekter. Videre arbeid innebærer å utarbeide en plan for ca frekvens på større arbeider, som f.eks. stigeledninger, tak, fasadearbeider etc.

Husreglementet

Det ble revidert på forrige årsmøte, og er lagt ut på hjemmesidene.

Spørsmål om eierform

Styret mottok en henvendelse med spørsmål om det er aktuelt å utrede bytte av eierform fra aksjesameie til borettslag. Saken ikke er meldt inn til generalforsamlingen, og styret har derfor valgt å ikke utrede saken/spørsmålet videre foreløpig.

Økning av felleskostnader

Husleien ble økt ved nyttår i henhold til prisstigningen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene i 2023: kr. 2 814 663

Driftskostnadene i 2023: kr. 1 833 177

Finanskostnader i 2023: kr. 833 239

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 308 538.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 204 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fridtjofsborg AS.

Lån

Fridtjofsborg AS har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS FRIDTJOFBORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FRIDTJOFBORG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 selskapet 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 misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DK46B-05EAU-P8.LCB-0VPT8-D77AN-QQNGT



AS FRIDTJOFSBORG
ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 785 071	2 494 634	2 624 580	2 868 000
Andre inntekter	3	29 593	128 305	0	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 814 663	2 622 939	2 624 580	2 906 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-10 067	-10 067	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-71 400	-71 400	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 936	-10 698	-10 800	-10 800
Forretningsførerhonorar		-112 136	-107 808	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-5 094	-3 225	-20 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-606 056	-395 688	-745 000	-204 000
Forsikringer		-170 392	-137 433	-151 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-453 814	-389 567	-438 800	-523 500
Energi/fyring	10	-42 825	-36 386	-60 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 728	-133 728	-138 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-203 210	-228 161	-211 000	-188 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 833 177	-1 524 162	-1 971 067	-1 578 785
DRIFTSRESULTAT		981 487	1 098 777	653 513	1 327 215
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 831	1 824	0	0
Finanskostnader	13	-833 239	-519 452	-652 000	-915 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-829 408	-517 628	-652 000	-915 000
ÅRSRESULTAT		152 079	581 149	1 513	412 215
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		152 079	581 149		

AS FRIDTJOFSBORG
ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 258 400	1 258 400
Tomt		114 600	114 600
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 000	1 373 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 581	9 484
Forskuddsbetalte kostnader		2 625	720
Driftskonto OBOS-banken		388 743	668 178
Driftskonto OBOS-banken II		68 005	50 455
Sparekonto OBOS-banken		72	70
SUM OMLØPSMIDLER		472 026	728 907
SUM EIENDELER		1 845 026	2 101 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	117 000	117 000
Udekket tap	16	-13 038 440	-13 190 519
SUM EGENKAPITAL		-12 921 440	-13 073 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 602 978	15 087 660
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 602 978	15 087 660
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 065	20 831
Leverandørgjeld		61 501	62 944
Påløpte renter		81 921	3 886
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 488	87 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 845 026	2 101 907
Pantstillelse	18	20 320 000	20 320 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024
Styret i AS Fridtjofsborg

Kjersti Kambestad/s/

Karl Gunnar S Karlsen/s/

Karianne Johansen/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	2 544 607
Bredbånd	138 897
Nedbetaling	65 467
Bod	36 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 785 071

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	17 232
Bakgårdsregnskap 2022	12 361
SUM ANDRE INNETEKTER	29 593

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 936.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 094
SUM KONSULENTHONORAR	-5 094

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 985
Drift/vedlikehold VVS	-452 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 175
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 014
Kostnader dugnader	-2 676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-606 056

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-251 343
Feieavgift	-5 865
Renovasjonsavgift	-196 606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 814

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 825
SUM ENERGI / FYRING	-42 825

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

Annen leiekostnad	-8 960
Lyspærer og sikringer	-1 242
Vaktmestertjenester	-51 516
Renhold ved firmaer	-115 694
Andre fremmede tjenester	-6 829
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 850
Andre kontorkostnader	-2 959
Bank- og kortgebyr	-3 139
Øreavrunding	128
Velferdskostnader	-7 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 210

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
SUM FINANSINNTEKTER	3 831

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-833 239
SUM FINANSKOSTNADER	-833 239

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 373 000
Tomt	-114 600
SUM BYGNINGER	1 258 400

Tomten er kjøpt.

Gnr.232/bnr.327

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

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 117 000 forsert på 1 170 aksjer à kr 100

8 leiligheter med 20 aksjer hver

2 leiligheter med 10 aksjer hver

36 leiligheter med 21 aksjer hver

8 leiligheter med 26 aksjer

2 leiligheter med 13 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -1 400 000

Nedbetalt tidligere 1 094 281

Nedbetalt i år 48 134

-257 585

OBOS-banken AS (lån 2)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011 -8 480 778

Nedbetalt tidligere 3 169 201

Nedbetalt i år 273 539

-5 038 038

OBOS-banken AS (lån 3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -10 580 000

Nedbetalt tidligere 1 109 636

Nedbetalt i år 163 009

-9 307 355

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-14 602 978



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 602 978
TOTALT	14 602 978

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 258 400
Tomt	114 600
TOTALT	1 373 000



Annenn informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6588891. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5429 Selskapsnavn: Fridtjofsborg AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.