



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		755 884	708 035
Sum inntekter		755 884	708 035
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		2 085 109	564 088
Sum kostnader		2 126 185	605 164
Driftsresultat		-1 370 301	102 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		750	1 429
Sum finansinntekter		750	1 429
Annen finanskostnad		56 302	62 240
Sum finanskostnader		56 302	62 240
Netto finans		-55 552	-60 811
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 425 853	42 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 425 853	42 060
Årsresultat		-1 425 853	42 060
Totalresultat		-1 425 853	42 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 425 853	42 060
Sum overføringer og disponeringer		-1 425 853	42 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 119 623	4 119 623
Sum varige driftsmidler		4 119 623	4 119 623
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 119 623	4 119 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			20 752
Andre fordringer		157 574	94 878
Sum fordringer		157 574	115 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 840	239 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 840	239 774
Sum omløpsmidler		911 414	355 404
SUM EIENDELER		5 031 037	4 475 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		336 104	1 761 958
Sum opptjent egenkapital		336 104	1 761 958
Sum egenkapital		337 704	1 763 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 020 336	2 135 394
Øvrig langsiktig gjeld		563 425	563 425
Sum annen langsiktig gjeld		4 583 761	2 698 819
Sum langsiktig gjeld		4 583 761	2 698 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427	368
Leverandørgjeld		100 143	1 747
Annen kortsiktig gjeld		9 001	10 535
Sum kortsiktig gjeld		109 572	12 650
Sum gjeld		4 693 333	2 711 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 031 037	4 475 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459119

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		755 884	708 035
Sum inntekter		755 884	708 035
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		2 085 109	564 088
Sum kostnader		2 126 185	605 164
Driftsresultat		-1 370 301	102 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		750	1 429
Sum finansinntekter		750	1 429
Annen finanskostnad		56 302	62 240
Sum finanskostnader		56 302	62 240
Netto finans		-55 552	-60 811
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 425 853	42 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 425 853	42 060
Årsresultat		-1 425 853	42 060
Totalresultat		-1 425 853	42 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 425 853	42 060
Sum overføringer og disponeringer		-1 425 853	42 060



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 119 623	4 119 623
Sum varige driftsmidler		4 119 623	4 119 623

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 119 623	4 119 623
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			20 752
Andre fordringer		157 574	94 878
Sum fordringer		157 574	115 630

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 840	239 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 840	239 774

Sum omløpsmidler		911 414	355 404
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 031 037	4 475 027
----------------------	--	-----------	-----------

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	336 104	1 761 958
Sum opptjent egenkapital	336 104	1 761 958
Sum egenkapital	337 704	1 763 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 020 336	2 135 394
Øvrig langsiktig gjeld	563 425	563 425
Sum annen langsiktig gjeld	4 583 761	2 698 819
Sum langsiktig gjeld	4 583 761	2 698 819
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	427	368
Leverandørgjeld	100 143	1 747
Annen kortsiktig gjeld	9 001	10 535
Sum kortsiktig gjeld	109 572	12 650
Sum gjeld	4 693 333	2 711 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 031 037	4 475 027



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Brl Fredensborgveien 17

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 16. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i BrI Fredensborgveien 17. Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7729>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utskifting av ytterdører og leilighetsdører til seksjon 1 (borettslaget) og dører til seksjon 2 og seksjon 3 (næringslokalene)
7. Utskifting av postkasser

Med vennlig hilsen,
Styret i BrI Fredensborgveien 17

Jens Marius Nesbø

Stanislav Bojidarov Boiadjiev

Mari Herskedal



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mari Herskedal er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 36 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7729 - BRL Fredensbrgveien 17 utkast.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Marius Nesbø	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Stanislav Bojidarov Boiadjev	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Mari Herskedal	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Mikael Cabot	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Sigurd Segtnan	Fredensborgveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Fredensborgveien 17

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Fredensborgveien 17

Gårds- og bruksnummer :

208 215
5208 215

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Fredensborgveien 17 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt to styremøter.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Anskaffelse av taktekking, nye takvinduer og varmekabler i takrenner og nedløp, oppfølging av arbeidene.
- Innhenting av tilbud på nye dører og nye postkasser.
- Reparasjon av port.
- Rapportering til Brann- og redningsetaten.
- Vedlikehold av el-anlegget
- Brann tekniske utbedringer i henhold til tiltaksliste.
- Organisering av dugnad.
- Bestilling av taggefjerning.
- Bortkjøring av hensatt avfall.
- Oppfølging av utleie av næringslokaler.
- Reparasjon av kjellertrapp.
- Innhenting av tilbud på forsikring.
- Bytte av strømleverandør for fellesanlegg.
- Budsjett- og regnskapsarbeid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 755 884.

Dette er kr 28 884 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 126 185.

Dette er kr 1 625 185 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak takomlegging.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 425 853 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 801 842 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 99 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Fredensborgveien 17.

Lån

Brl Fredensborgveien 17 har to lån i OBOS Banken. Annuitetslån med flytende rente. Restløpetid er på 192 og 236 terminer. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 17

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Fredensborgveien 17s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Fredensborgveien 17



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	342 754	395 709	342 754	801 842
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 425 853	42 060	159 000	227 000
Tillegg for nye langsiktige lån 13	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-115 058	-95 016	-95 000	-107 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	459 089	-52 956	64 000	120 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	801 842	342 754	406 754	921 842

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	911 414	355 404
Kortsiktig gjeld	-109 572	-12 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	801 842	342 754



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	755 884	708 035	727 000	756 000
SUM DRIFTSINNEKTER		755 884	708 035	727 000	756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 000	-6 000
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-52 095	-50 628	-52 000	-53 500
Konsulenthonorar	6	-27 392	-110 790	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 707 031	-107 671	-80 000	-99 000
Forsikringer		-85 122	-82 571	-80 000	-84 000
Kommunale avgifter	8	-106 006	-98 804	-106 000	-105 500
Energi/fyring		-11 299	-13 022	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 531	-79 050	-82 000	-84 000
Andre driftskostnader	9	-11 883	-17 802	-28 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 126 185	-605 164	-501 000	-529 000
DRIFTSRESULTAT		-1 370 301	102 871	226 000	227 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	750	1 429	0	0
Finanskostnader	11	-56 302	-62 240	-67 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 552	-60 811	-67 000	0
ÅRSRESULTAT		-1 425 853	42 060	159 000	227 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 060		
Fra opptjent egenkapital		-1 425 853	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 119 623	4 119 623
SUM ANLEGGSMIDLER		4 119 623	4 119 623
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60 128	279
Kundefordringer		0	20 752
Forskuddsbetalte kostnader		97 446	94 599
Driftskonto OBOS-banken		685 257	171 492
Sparekonto OBOS-banken		61 122	60 829
Innestående i andre banker		7 461	7 453
SUM OMLØPSMIDLER		911 414	355 404
SUM EIENDELER		5 031 037	4 475 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		336 104	1 761 958
SUM EGENKAPITAL		337 704	1 763 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 020 336	2 135 394
Borettsinnskudd	14	563 425	563 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 583 761	2 698 819
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 082
Leverandørgjeld		100 143	1 747
Påløpte renter		427	368
Annen kortsiktig gjeld	15	9 001	7 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 572	12 650



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 031 037	4 475 027
Pantstillelse	16	4 988 425	2 988 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 17

Jens Marius Nesbø

Stanislav Bojidarov Boiadjev

Mari Herskedal

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	380 160
Renter og avdrag	161 388
Seksjonert lokale	123 136
Kabel-tv	82 176



Trappevask	9 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	755 884

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-21 519
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 873
SUM KONSULENTHONORAR	-27 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Blikkenslager kompaniet Sørn AS, takomlegging	-1 427 478
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 427 478
Drift/vedlikehold bygninger	-46 045
Drift/vedlikehold VVS	-43 750
Drift/vedlikehold elektro	-10 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 735
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 707 031

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 552
Vann- og avløpsavgift	-58 476
Feieavgift	-2 606
Renovasjonsavgift	-39 372



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-106 006**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 245
Andre kontorkostnader	-580
Porto	-269
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 299
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 883

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	293
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	326
SUM FINANSINTEKTER	750

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 633
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 669
SUM FINANSKOSTNADER	-56 302

NOTE: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 425 000	
Nedbetalt tidligere	289 606	
Nedbetalt i år	101 405	
		-2 033 989

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt i år	13 653	
		-1 986 347

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 020 336****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-563 425****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositumskonto i DNB	-7 461
-----------------------	--------

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-1 541
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-9 001****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	563 425
Pantelån	4 020 336
TOTALT	4 583 761

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 119 623
TOTALT	4 119 623

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1320499. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jens Marius Nesbø

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Stanislav Bojidarov Boiadjiev

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mikael Cabot

Sigurd Segtnan

Sak 6

Utskifting av ytterdører og leilighetsdører til seksjon 1 (borettslaget) og dører til seksjon 2 og seksjon 3 (næringslokalene)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere av dørene i borettslaget er gamle og i dårlig forfatning. Noen av leilighetsdørene er skiftet i senere år, men da med rimeligste modell i påvente av full utskifting, og andelseier har selv stått for monteringen. Det har nå oppstått behov for skifte minst én leilighetsdør til, i tillegg er utskifting av leilighetsdører ett av punktene i tiltakslisten fra Brann- og redningsetaten. Styret foreslår å skifte alle leilighetsdørene til modellen D43 fra produsenten Daloc, levert med kikkhull. Det foreslås at dørene leveres uten ekstra sikkerhetslås, og at ettermontering av ekstra sikkerhetslås ikke tillates. Ekstra sikkerhetslås har liten praktisk betydning for innbruddssikkerheten, og er ikke lenger vanlig på nye leilighetsdører. Ettermontering av sikkerhetslås vil ødelegge dørens egenskap som branddør.

Inngangsdørene til gården er i dårlig forfatning. Det mangler pakning på døren til B-oppgangen, og den er lett å dirke opp. Dørbladene utvider seg i varmt vær, slik at døren ikke går opp eller igjen. Styret anbefaler at dørene skiftes ut med nye dører av høy teknisk og estetisk kvalitet, og med gjenbruk av komponenter i låssystemet.

Døren til seksjon 2 må skiftes ut. Det er borettslaget som eier lokalet, og det er ikke mulig å forsikre innboet med døren som er der i dag. Styret anbefaler at døren skiftes ut med en dør av høy teknisk og estetisk kvalitet. Seksjon 3 har fått ny leietaker. Seksjon 3 og seksjon 4 skal trolig deles opp i to lokaler, det må dermed monteres nytt dørfelt i seksjon 3. Det skal fremdels være bar med utseservering i seksjon 3. Dersom det kommer til enighet med eier av seksjon 4 om sammenslåing av lokalene vil resten av dørfeltet trolig bli skiftet ut av ny eier. Gitteret fjernes etter hvert som dørfeltene skiftes ut. Leietaker av seksjon 3 vil stå for all øvrig renovering av lokalet i leieperioden.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 500 000 kr for utskifting av dører.



Sak 7

Utsifting av postkasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Postkassene er slitte, og drar ned inntrykket i inngangspartiet. Det er også ønskelig med større postkasser og større luke for pakker. Kassene kobles til låssystemet, sånn at nøkkelen til inngangsdørene også kan benyttes til å åpne postkassen. Det innføres en skiltstandard, og styret tar ansvar for skiltbytte. Kassene leveres med utskiftbare komponenter i tilfelle innbruddsforsøk. Det vil bli montert 10 kasser i oppgang A og 8 kasser i oppgang B. Vi har foreløpig mottatt ett tilbud fra Aker Lås på 69 000 kr inkl. mva. Med lånefinansiering utgjør dette en økning i månedlige felleskostnader på i snitt 25 kr.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 70 000 kr for utskifting av postkasser.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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