



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 352 807	2 252 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 352 807</b>	<b>2 252 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 611	79 870
Annen driftskostnad		1 108 873	1 764 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 187 484</b>	<b>1 844 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 165 323</b>	<b>408 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 885	3 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 885</b>	<b>3 520</b>
Annen finanskostnad		445 290	527 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>445 290</b>	<b>527 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 405</b>	<b>-524 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		721 918	-116 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 000	1 373 000
Sum varige driftsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 653	120 612
Sum fordringer		68 653	120 612
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 924	1 009 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 924	1 009 086
Sum omløpsmidler		1 063 577	1 129 698
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 436 577</b>	<b>2 502 698</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		117 000	117 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 104 289	14 826 207
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 104 289</b>	<b>-14 826 207</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 987 289</b>	<b>-14 709 207</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 383 536	17 008 206
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 383 536</b>	<b>17 008 206</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 383 536</b>	<b>17 008 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 060	3 169
Leverandørgjeld		2 590	177 575
Annen kortsiktig gjeld		35 679	22 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 330</b>	<b>203 699</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 423 866</b>	<b>17 211 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 436 577</b>	<b>2 502 698</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672700

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

**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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 352 807	2 252 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 352 807</b>	<b>2 252 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 611	79 870
Annen driftskostnad		1 108 873	1 764 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 187 484</b>	<b>1 844 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 165 323</b>	<b>408 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 885	3 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 885</b>	<b>3 520</b>
Annen finanskostnad		445 290	527 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>445 290</b>	<b>527 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 405</b>	<b>-524 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		721 918	-116 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

## 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 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**  
Andre fordringer 68 653 120 612  
Sum fordringer 68 653 120 612

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 994 924 1 009 086  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 994 924 1 009 086

Sum omløpsmidler 1 063 577 1 129 698

**SUM EIENDELER** 2 436 577 2 502 698

### 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	14 104 289	14 826 207
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 104 289</b>	<b>-14 826 207</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 987 289</b>	<b>-14 709 207</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 383 536	17 008 206
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 383 536</b>	<b>17 008 206</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 383 536</b>	<b>17 008 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 060	3 169
Leverandørgjeld	2 590	177 575
Annen kortsiktig gjeld	35 679	22 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>40 330</b>	<b>203 699</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 423 866</b>	<b>17 211 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 436 577</b>	<b>2 502 698</b>



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

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

Fridtjofsborg AS

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 11. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til generalforsamling i Fridtjofsborg AS. Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5429>

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

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Fridtjofsborg AS**

Kjersti Kambestad

Peter Møller

Katri Hannele Sarenborg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Peter Møller og Maja Roel er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 71 400.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 71 400



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. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 5429 Fridtjofborg as.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjersti Kambestad	Sveriges Gt 17 Oppg 5
Styremedlem	Peter Møller	Sveriges Gate 17 A
Styremedlem	Katri Hannele Sarenborg	Kalvehaugveien 12
Varamedlem	Maja Roel	Sveriges Gate 17 A
Varamedlem	Toril Solvang	Sveriges Gate 17 A

### Valgkomiteen

Karianne Johansen	Sveriges Gate 17 D
Maria Devold Soknes	Sveriges Gate 17 E

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Sveriges Gate 17 Oppg.1-5

Gårds- og bruksnummer :

232        327

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid



## Styrets arbeid i 2020

Styret har hatt 9 styremøter.

### Kommunikasjon med beboerne

Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebookgruppen brukes som et supplement.

### Lekkasjesikring

Beboerne som ikke allerede hadde lekkasjesikring fikk tilbud om en samordnet bestilling. 22 leiligheter fikk montert lekkasjesikring, og en del byttet bereder.

### Vegg ute mot Sveriges gate

Malercompagniet malte ferdig nederste del av veggen mot gaten.

### Tak og piper

Det ble utført vedlikehold/reparasjon av piper, og styret har fått firmaet Storo Blikk til å undersøke og fotografere tak og beslag som forberedelse til kommende rehabilitering av taket. Vi har i 2021 hatt en sak med lekkasje i yttertak. Dette ble en forsikringssak hvor beboeren får dekket følgeskader på innetak. Yttertaket ble reparert på sameiets bekostning.

Vi har lekkasje i en takrenne mot Sverigesgate, men vi fikk dessverre ikke reparert denne i samme runde som lekkasjen ble utbedret. Årsaken var at en annen type lift måtte benyttes, og det ville også innebære leie av kommunal grunn, oppsett av skilter etc. Dette må følges opp sammen med takrehabilitering.

### Dugnader

Det ble gjennomført to «spredte» dugnader hvor folk har gjort ulike oppgaver på ulike dager.

### Porten

Det har vært merkbart mindre problemer med porten etter at ny hydraulisk pumpe ble installert. Vi har serviceavtale med firmaet Tekniko AS som har kommet når det har vært behov for justeringer.

### Sosiale arrangementer

Styret leide inn bord og benker som gjorde det mulig for folk å oppholde seg i bakgården på 17. mai uten å sitte tett sammen. Sommerfesten ble avlyst på grunn av korona-restriksjoner. Det ble arrangert gravøl i bakgården etter at vår gode nabo Leif Guleng som bodde i nr 11 gikk bort. Arrangementet skjedde i en periode hvor det var tillat med begrenset sammenkomst utendørs. Vi arrangerte julegrantenning 1.12.

### Bakgårdsstyret

Nytt styre ble konstituert, leder i 2020-2021 har vært Kjersti Kambestad. Samarbeidet har vært bra, og vi har utvidet samarbeidsområdet til å gjelde vaktmestertjenester i tillegg til skjøtsel av hagen.

### Bryggeriet

Bryggeriet har vært i drift, og bryggegruppa har fått flere medlemmer.



## **Boder**

Styret har arbeidet med å få oversikt over leiebodene. Beboerne ble bedt om å merke bodene med navn og leilighetsnummer.

## **Klager på støy**

Styret har mottatt en del klager på støy, både på dagtid og kveldstid. Styret har mottatt klagene men valgt å ikke gå inn og «megle» i individuelle saker. På grunn av spesielle omstendigheter rundt lock-down og hjemmekontor har vi i stedet forsøkt å vektlegge viktigheten av å holde seg til husreglens stilletider. For støy på dagtid, har vi appellert til ekstra romslighet til begge parter, både de som har behov for ro og de som har behov for å utføre arbeider eller utfolde seg med musikk etc. Det har ikke vært eskalering av noen av konfliktene, og folk har vist tålmodighet og storsinn.

## **Ringeanlegg**

Det har vært en del uklarhet omkring hvorvidt det fremdeles har vært feil i ringeanlegget. Porttelefonservice har vært hos oss noen ganger – og det har enkelte ganger vært genuine feil, andre ganger kun feilringing og falsk alarm. Styret har derfor gjennomført rutiner hvor beboerne må teste grundig før vi varsler leverandør.

## **HMS og brannsikkerhet**

Styret har gjennomført en HMS-runde ved hjelp av et HMS-skjema. Temaer var bl.a. lekkasjesikring, brannsikring og tilkobling av avtrekk til luftkanaler. De fleste har fylt ut, men styret må følge opp og purre resten.

## **TV/internett**

Vi har felles internett og valgfri tv. Det synes å ha fungert relativt greit, med noen feil. OBOS Opennet har gitt support og retter feil når de har oppstått.

## **Forsikring**

Det har vært registrert 2 forsikrings saker som har vært meldt til OBOS forsikring i 2020. Den ene var en lekkasjesak, og den andre gjaldt brudd i varmekabler.

## **Tagging**

Vi har hatt flere tilfeller av tagging av fasaden. Styret har skaffet korrekte fargekoder fra Malercompagniet, men har ikke fått på plass ekstramalning for de ulike flatene. Dette vil følges opp i samarbeid med ny leverandør av vaktmestertjenester.

## **Vaktmesteroppgaver og skjøtsel av hagen**

Avtalen med Vaktmester Andersen er sagt opp, i forbindelse med at nr 11 og nr 15 har ønsket å inngå felles vaktmesteravtale, helst også med skjøtsel i samme avtale. Konkurransen er avholdt og bakgårdsstyret arbeider med å finne en ny leverandør. Ny avtale vil styrebehandles i de tre styrene.

## **Renhold**

Avtalen med Vaktmester Andersen er sagt opp, og ny avtale er under forhandling med et firma som heter Absolutt Rent AS.

## **Indeksregulering av felleskostnadene**

Husleien ble indeksregulert ved nyttår etter vedtak på forrige generalforsamling.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 2 352 807.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør for bakgårdsregnskapet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 187 484.

Dette er kr 219 016 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 721 918 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 023 247.

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 289 000 til drift og 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



Fridtjofsborg AS

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 Fridtjofsborg AS.

### **Lån**

Fridtjofsborg AS har lån i obos banken med flytende rente på 2,3%. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1 % økning av felleskostnadene.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Fridtjofsborg

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fridtjofsborg.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 235SMQ-WK68C-DVWWE-ZLSTQ-HUDCV-C34ZU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-27 09:07:31Z



Penneo DokumentID: 23SMQ-WKG8C-DVWWE-ZLSTQ-HUDCV-C34ZU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 29



Fridtjofsborg AS

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 920	2 244 728	2 316 000	2 373 000
Andre inntekter	3	40 887	7 449	6 000	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 352 807</b>	<b>2 252 177</b>	<b>2 322 000</b>	<b>2 379 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 211	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-71 400	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 353	-19 068	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-101 865	-98 995	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-2 520	-27 355	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-175 399	-755 380	-295 000	-289 000
Forsikringer		-89 680	-82 530	-85 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-368 697	-344 058	-366 000	-371 000
Energi/fyring		-22 522	-22 685	-50 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 028	-133 459	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-206 809	-280 720	-264 500	-211 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 187 484</b>	<b>-1 844 120</b>	<b>-1 406 500</b>	<b>-1 332 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 165 323</b>	<b>408 057</b>	<b>915 500</b>	<b>1 046 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 885	3 520	0	0
Finanskostnader	12	-445 290	-527 679	0	-372 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-443 405</b>	<b>-524 159</b>	<b>0</b>	<b>-372 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>721 918</b>	<b>-116 102</b>	<b>915 500</b>	<b>674 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-116 102		
Reduksjon udekket tap		721 918	0		

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			



Fridtjofsborg AS

## ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	1 258 400	1 258 400
Tomt		114 600	114 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 373 000</b>	<b>1 373 000</b>

## OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		15 801	10 500
Forskuddsbetalte kostnader		20 068	0
Andre kortsiktige fordringer	14	32 785	110 112
Driftskonto OBOS-banken		965 249	985 869
Driftskonto OBOS-banken II		29 605	23 149
Sparekonto OBOS-banken		70	69
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 063 577</b>	<b>1 129 698</b>

## SUM EIENDELER

**2 436 577 2 502 698**

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Aksjekapital	15	117 000	117 000
Udekket tap	16	-14 104 289	-14 826 207
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 987 289</b>	<b>-14 709 207</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 383 536	17 008 206
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 383 536</b>	<b>17 008 206</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		32 617	22 955
Leverandørgjeld		2 590	177 575
Påløpte renter		2 060	3 169
Annen kortsiktig gjeld	18	3 062	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 330</b>	<b>203 699</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**2 436 577 2 502 698**

Pantstillelse	19	20 320 000	20 320 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2021  
Styret i AS Fridtjofsborg

Kjersti Kambestad/s/

Peter Møller/s/

Katri Hannele  
Sarenborg/S/



Fridtjofsborg AS

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 070 696
Bredbånd	139 104
Nedbetaling	64 920
Bod	37 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 311 920</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	6 528
Oppgjør bakgårdsregnskap for 2019	34 359
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>40 887</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 067
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 856
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 211</b>



Fridtjofsborg AS

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 2019/2020, og er på kr 71 400.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 353.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 220
Drift/vedlikehold VVS	-37 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 052
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 543
Kostnader dugnader	-1 025
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-175 399</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-188 569
Feieavgift	-9 569
Renovasjonsavgift	-170 559
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-368 697</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-5 778
Verktøy og redskaper	-142
Driftsmateriell	-3 342
Lyspærer og sikringer	-2 580
Vaktmestertjenester	-69 684
Renhold ved firmaer	-111 182
Snørydding	-4 400
Andre kontorkostnader	-183



Fridtjofsborg AS

Porto	-809
Bank- og kortgebyr	-3 379
Velferdskostnader	-4 330
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206 809</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	496
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 388
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 885</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-12 308
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-164 134
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-268 029
Renter på leverandørgjeld	-819
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-445 290</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 373 000
Tomt	-114 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 258 400</b>

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: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra Sameiet Sveriges gt 11 (bakgård)	19 234
Til gode fra BRL Sverigesgt 15 (bakgård)	9 617
Til gode hos sameier	3 933
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>32 785</b>

**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



Fridtjofsborg AS

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)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	935 503	
Nedbetalt i år	51 597	
		-412 900

OBOS-banken AS (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011	-8 480 778	
Nedbetalt tidligere	2 156 417	
Nedbetalt i år	329 542	
		-5 994 819

OBOS-banken AS (lån 3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-10 580 000	
Nedbetalt tidligere	360 652	
Nedbetalt i år	243 531	
		-9 975 817

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-16 383 536**

## NOTE: 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021) -2 323

Andre påløpte kostnader (betales i 2021) -739

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-3 062**

## NOTE: 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Fridtjofsborg AS

Pantelån	16 383 536
<b>TOTALT</b>	<b>16 383 536</b>

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

Bygninger	1 258 400
Tomt	114 600
<b>TOTALT</b>	<b>1 373 000</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

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](mailto: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.

### 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet 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.



Fridtjofsborg AS

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Fasaderehabilitering	
2014	Piperehabilitering	
2008	Vindusutskifting	De fleste vinduene i gården ble byttet ut i 2008. Noen gjenstår og dette vil bli gjort etter behov/ønske fra eierne det gjelder.
2005	VVS rehabilitering	
2004	Rehabilitering av pipeløp	Skiftet beslag på pipene
2002	Rehabilitering av bakgård	Sammenslåing av bakgård, med Sverigesgate 11 og 15.
2001	Malt alle trappeoppganger	
1999	Maling av utvendig fasade	mot gate og bakgård
1988	Rehabilitering av takene	(isolering, nytt asfaltbelegg)
1988	ENØK, dvs. isolering av loft og dører	i oppganger
1986	Nye stigeledninger	



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Innstilling fra valgkomiteèn – Generalforsamling Fridtjofsborg AS

Styreformann, 2 år – Kjersti Kambostad

Styremedlem, 2 år – Karianne Johansen

Styremedlem 1 år, utfyllingsvalg – Karl Gunnar Schmidberger Karlsen

1.vara 1 år – Toril Solvang

2.vara 1 år – Marius Meikjær

Valgkomiteè – alle for 1 år

Peter Møller

Berit Willydatter Johansen

Synne Bjerkaas

Oslo, 19.5.2021

Maria Devold Soknes      Karianne Johansen

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Kjersti Kambostad**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Karianne Johansen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Marius Meikjær**

**Troil Solvang**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

**Karl Gunnar Schmidberger Karlsen**





## 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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.