



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 210 440
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE
43, 45, 47
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 927 736 | 2 933 364 |
| Sum inntekter | | 2 927 736 | 2 933 364 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 179 041 |
| Annen driftskostnad | | 2 657 429 | 2 396 378 |
| Sum kostnader | | 2 828 578 | 2 575 419 |
| Driftsresultat | | 99 158 | 357 945 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 593 | 1 948 |
| Sum finansinntekter | | 593 | 1 948 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 593 | 1 948 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 99 751 | 359 893 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 99 751 | 359 893 |
| Årsresultat | | 99 751 | 359 893 |
| Totalresultat | | 99 751 | 359 893 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 99 751 | 359 893 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 99 751 | 359 893 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 9 240 |
| Andre fordringer | | 335 415 | 163 223 |
| Sum fordringer | | 335 415 | 172 463 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 661 440 | 771 714 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 661 440 | 771 714 |
| Sum omløpsmidler | | 996 855 | 944 178 |
| SUM EIENDELER | | 996 855 | 944 178 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 896 015 | 796 265 |
| Sum opptjent egenkapital | | 896 015 | 796 265 |
| Sum egenkapital | | 896 015 | 796 265 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 36 526 | 63 901 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 79 | 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 64 234 | 83 298 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 100 840 | 147 913 |
| Sum gjeld | | 100 840 | 147 913 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 996 855 | 944 178 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239071

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 210 440
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE
43, 45, 47
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 994 210 440
EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE
43, 45, 47

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 927 736 | 2 933 364 |
| Sum inntekter | | 2 927 736 | 2 933 364 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 179 041 |
| Annen driftskostnad | | 2 657 429 | 2 396 378 |
| Sum kostnader | | 2 828 578 | 2 575 419 |
| Driftsresultat | | 99 158 | 357 945 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 593 | 1 948 |
| Sum finansinntekter | | 593 | 1 948 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 593 | 1 948 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 99 751 | 359 893 |
| Årsresultat | | 99 751 | 359 893 |
| Totalresultat | | 99 751 | 359 893 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 99 751 | 359 893 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 99 751 | 359 893 |



Organisasjonsnr: 994 210 440
EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE
43, 45, 47

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 9 240 |
| Andre fordringer | | 335 415 | 163 223 |
| Sum fordringer | | 335 415 | 172 463 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 661 440 | 771 714 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 661 440 | 771 714 |
| Sum omløpsmidler | | 996 855 | 944 178 |
| SUM EIENDELER | | 996 855 | 944 178 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 896 015 | 796 265 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sum opptjent egenkapital | 896 015 | 796 265 |
| Sum egenkapital | 896 015 | 796 265 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 36 526 | 63 901 |
| Skyldige offentlige avgifter | 79 | 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | 64 234 | 83 298 |
| Sum kortsiktig gjeld | 100 840 | 147 913 |
| Sum gjeld | 100 840 | 147 913 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 996 855 | 944 178 |



Organisasjonsnr: 994 210 440
EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE
43, 45, 47

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7775 Es Fredensborgveien 43,45,47





Til seksjonseierne i Es Fredensborgveien 43,45,47

Digitalt årsmøte i Es Fredensborgveien 43,45,47 avholdes med oppstartsdato 04.03.2022 avsluttes 07.03.2022

Grunnet coronaviruset avholdes årets årsmøte digitalt.

Dere vil motta en SMS med en link til det digitale årsmøtet. Trykk på linken og følg instruksjonene videre.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på tre dager. I løpet av disse tre dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2021, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Vi foretrekker at alle stemmer digitalt. Dersom det ønskes å stemme per hånd, så følger instruksjer på siste side.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

Digitalt årsmøte i Es Fredensborgveien 43,45,47 avholdes med oppstartsdato 04.03.2022 avsluttes 07.03.2022.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

A) INNGLASSING AV BALKONGER OG TAK OVER TREPLATINGER PÅ TAKTERASSER

Beskrivelse av tiltaket:

Styret er forespurt om å utarbeide søknad om innglassing av balkonger i 1-5 etg. mot gårdsrom og 3 terrasser i 5 etg mot Fredensborgveien. Påkostningen betales av seksjonseier. Tiltaket er søknadspliktig.

Styret er forespurt om å utarbeide enkel takkonstruksjon over treplatinger på takterrassene i F43 og F47. Taket vil ikke dekke ventilasjonstårnet. Vegg mot ventilasjonstårn og sidevegger utføres i trykkimpregnert tre. Dører vil ikke tillates. Påkostningen betales av seksjonseier. Tiltaket er søknadspliktig.

FORSLAG TIL VEDTAK

Styret utarbeider søknad som sendes til Oslo kommune Plan og bygningsetat. Det overlates til styret å avgjøre om det skal sendes én samlet søknad eller to separate søknader. Den totale kostnadsrammen for begge tiltakene samlet er på inntil kr 200.000. Seksjonseier som benytter seg av godkjent tiltak plikter å betale administrasjonskostnad kr 7.500 (et gebyr pr seksjon) til sameiet samt kostnader for eget tiltak.



B) RE-SEKSJONERING AV ALLE GARASJEPLASSER

Beskrivelse av tiltaket:

Det er foreslått å søke Oslo kommune om å re-seksjonere/fradele garasjeplasser fra næringsseksjoner som har mer enn én garasjeplass samt fra boligseksjoner. De nye garasjeplassene blir selvstendige næringsseksjoner uten stemmerett. Stemmeretten følger boligseksjonen. For de næringsseksjoner som i dag har én stemmerett og flere garasjeplasser blir stemmeretten knyttet opp mot næringsseksjonens "andel 1". Tiltaket forutsetter godkjenning av Oslo kommune Plan og bygningsetaten.

FORSLAG TIL VEDTAK

Det vedtas å søke om å re-seksjonere/fradele garasjeplasser fra næringsseksjoner som har mer enn én garasjeplass samt fra boligseksjoner. Stemmeretten følger boligseksjonen, eventuelt næringsseksjonens "andel 1". Sameiets antall næringsseksjoner endres fra 8 til 51. Nye næringsseksjoner får ikke stemmerett. Antall stemmeretter i sameiet endres ikke. Det aksepteres at antall næringsseksjoner kan avvike. Vedtektenes antall næringsseksjoner tilsvarer det antall som godkjennes av Oslo kommune Plan og bygningsetat.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16. februar 2022
Styret i Es Fredensborgveien 43,45,47

Inger Solberg Nicolas R D'arrigo Kvedalen Leif Arne Neset Anders Christian Wichstrøm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder | Inger Solberg | Trosterudveien 20A |
| Styremedlem | Nicolas R D'arrigo Kvedalen | Sinsenveien 5 B |
| Styremedlem | Leif Arne Neset | Sørsletta 8 A |
| Styremedlem | Anders Christian Wichstrøm | Prinsens Gate 8 |
| Varamedlem | Pernille Hübert | Priorveien 2 G |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Es Fredensborgveien 43,45,47

Sameiet består av 93 seksjoner.

Es Fredensborgveien 43,45,47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994210440, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Fredensborgveien 43
Fredensborgveien 45
Fredensborgveien 47

Gårds- og bruksnummer:
208 399

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Fredensborgveien 43,45,47 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i 2021 hatt 9 styremøter ved siden av regelmessig kontakt på telefon og e-post. Styret har vært representert ved 3 eller flere medlemmer i alle møter.

Vaktmester 1HH – 1 Hjelpende Hånd

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd. Vaktmester utfører sine oppgaver på mandager fra kl 11,00 -15,00.

Vakthold

Sameiet har avtale med Nokas AS om vakthold med hund. Vaktholdet er regelmessig hvert døgn med høyere frekvens i utsatte perioder som påske-, sommerferie- og juleferie. Styret fikk sommer 2021 informasjon om enkelte tyverier men for øvrig mottar vi sjelden informasjon om det.

Opprydding sykler

Styret organiserte rydding og fjerning av defekte og "glemte" sykler i mai 2021. Vi mottok ingen klager fra beboere etter mottatt varsel om dato for bort kjøring - heller ingen etter at ryddingen ble gjennomført. Styret er godt fornøyd med resultatet!

Arbeid med søknader til Oslo kommune Plan og bygningsetat

a) Innglassing av balkonger og tak over treplanting på takterrasser i F43 og F47

Beskrivelse av tiltaket:

Styret er forespurt om å utarbeide søknad om innglassing av balkonger i 1-5 etg. mot gårdsrom og 3 terrasser i 5 etg mot Fredensborgveien. Påkostningen betales av seksjonseier. Tiltaket er søknadspliktig.

Styret er forespurt om å utarbeide enkel takkonstruksjon over treplatinger på takterrassene i F43 og F47. Taket vil ikke dekke ventilasjonstårnet. Vegg mot ventilasjonstårn og sidevegger utføres i trykkimpregneret tre. Dører vil ikke tillates. Påkostningen betales av seksjonseier. Tiltaket er søknadspliktig.

b) Re- seksjonering av alle garasjeplasser

Beskrivelse av tiltaket:

Det er foreslått å søke Oslo kommune om å re-seksjonere/fradele garasjeplasser fra næringsseksjoner som har mer enn én garasjeplasse samt fra boligseksjoner. De nye garasjeplassene blir selvstendige næringsseksjoner uten stemmerett. Stemmeretten følger boligseksjonen. For de næringsseksjoner som i dag har én stemmerett og flere garasjeplasser blir stemmeretten knyttet opp mot næringsseksjonens "andel 1". Tiltaket forutsetter godkjenning av Oslo kommune Plan og bygningsetaten.

Installasjon av ladestasjoner for El-biler



Det er etablert en felles ordning for el-ladeuttak. Alle seksjonseiere som har forespurt har inngått skriftlig avtale og installasjonene er utført av autorisert installatør etter anvisning fra styret. Installasjonskostnaden og forbruk betales av seksjonseier.

Bolignummer (bruksenhetsnummer)

Bolignummer er en del av boligens offisielle adresse, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være synlig og festet på eller ved inngangsdøren.

Alle dører er merket med bolignummeret. Hvis det mangler ønsker styret beskjed.

Husordensregler

Styret har gjennomgått og videreført husordensreglene uten endringer innværende år.

Forsikring

If Skadeforsikring med polisenummer SP0001817027.1.4.
Informasjon sendt til alle seksjonseiere og bedt alle informere sin bank.

Kommunikasjonsløsning Telenor/Canaldigital

Kommunikasjonsløsningen er obligatorisk med Telenor/Canaldigital for alle eierseksjoner i Fredensborgveien 43 og Fredensborgveien 47.

Garasjeport

Garasjeporten ble montert ny av Port Innlandet AS i januar 2019. Det har vært flere serviceutrykninger i senere tid og det er montert sikkerhetsløsning, slik at porten går opp igjen dersom bilen ruller tilbake etter utkjøring. Dette for å hindre skader på port og kjøretøy.

Kunstmotiv på vegg i Fredensborgveien

Kunstner Tarald Fiskaa Kverneland MNAL ha dekorert den blå veggen med et kunstmotiv på fasaden mot Fredensborgveien. Tiltaket er gjort for å forskjønne bymiljøet og at det erfaringsmessig ikke «tagges» på dekorerte vegger.

Branntrapp og tre ved eiendomsgrensen mot Iduns gate

Styret henvendte seg til Maridalsveien 8 knyttet til deres pålegg om bygging av branntrapp på bakgrunn av et stort tre som stod veldig nær Iduns gate 1C, Maridalsveien 8 og Fredensborgveien 47 om fjerning av treet slik at krav til å bygge branntrapp ikke ble pålagt M8. Treet er nå fjernet. Nytt mindre tre plantes våren 2022.

Styret kontaktes på vibbo.no

- styremøter 2022

19 januar, 16 februar, digitalt årsmøte torsdag 3 mars kl. 18:00, 20 april, 18 mai, 15 juni, 17 august, 21 september, 19 oktober og 7 desember.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 927 736,-
Dette er i tråd med fastsatt budsjett for 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 828 578,- .
Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere vedlikehold.
Vedlikeholdet som er utført anses som ordinært vedlikehold, så det er ekstraordinære kostnader i 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 99 751,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 896 015.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 315 000 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 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 2021. 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 2021 med en liten økning. Det er satt av totalt kr 1 052 000 til energi i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Fredensborgveien 43,45,47.

Lån

Es Fredensborgveien 43,45,47 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Fredensborgveie 43, 45, 47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Fredensborgveie 43, 45, 47.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0UF3L-XY1DI-SZ51H-J6QOK-MF30P-E020N



EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE 43, 45, 47 ORG.NR. 994 210 440, KUNDENR. 7775

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 927 736 | 2 933 364 | 2 924 000 | 3 011 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 927 736 | 2 933 364 | 2 924 000 | 3 011 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -21 150 | -29 041 | -21 150 | -21 150 |
| Styrehonorar | 4 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -12 779 | -10 569 | -11 000 | -3 500 |
| Andre honorarer | | 0 | -15 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -138 118 | -134 293 | -137 000 | -144 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -8 098 | -7 293 | -5 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -401 716 | -367 332 | -290 000 | -315 000 |
| Forsikringer | | -127 845 | -110 063 | -112 000 | -130 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -495 586 | -490 482 | -495 300 | -508 200 |
| Energi/fyring | 9 | -979 175 | -786 138 | -1 010 000 | -1 052 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -183 825 | -136 180 | -165 000 | -188 400 |
| Andre driftskostnader | 10 | -310 287 | -339 029 | -297 050 | -315 050 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 828 578 | -2 575 419 | -2 693 500 | -2 833 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 99 158 | 357 945 | 230 500 | 177 700 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 593 | 1 948 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 593 | 1 948 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 99 751 | 359 893 | 230 500 | 177 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 99 751 | 359 893 | | |



EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE 43, 45, 47
ORG.NR. 994 210 440, KUNDENR. 7775

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 462 | 2 420 |
| Kundefordringer | | 0 | 9 240 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 192 498 | 149 591 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 137 455 | 11 212 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 456 901 | 567 617 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 204 539 | 204 097 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 996 855 | 944 178 |
| SUM EIENDELER | | 996 855 | 944 178 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 896 015 | 796 265 |
| SUM EGENKAPITAL | | 896 015 | 796 265 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 21 648 | 20 749 |
| Leverandørgjeld | | 36 526 | 63 901 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 79 | 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 42 586 | 62 549 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 100 840 | 147 913 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 996 855 | 944 178 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __17.02..2022

Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveie 43, 45, 47

Inger Solberg

Nicolas R D'arrigo
Kvedalen

Leif Arne
Neset



Anders Christian Wichstrøm

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 KLASIFISERING 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, alle seksjoen | 2 175 780 |
| Felleskostnader, seksjoner som ikke eies av Stortinget | 315 312 |
| TV/bredbånd | 242 904 |
| Garasjeleie | 176 988 |
| Ekstrauttak TV/bredbånd | 16 752 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 927 736 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 283, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 779.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Prosjekt AS | -3 432 |
| Tilleggstjenester, OBOS | |
| Eiendomsforvaltning AS | -4 666 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 098 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -68 731 |
| Drift/vedlikehold VVS | -11 860 |
| Drift/vedlikehold elektro | -18 123 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -16 889 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -79 311 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -72 711 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -54 293 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -79 799 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -401 716 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -248 141 |
| Feieavgift | -214 |
| Renovasjonsavgift | -247 231 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -495 586 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -269 721 |
| Fjernvarme | -377 454 |
| Andre fyringskostnader | -332 001 |
| SUM ENERGI / FYRING | -979 175 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------|---------|
| Lyspærer og sikringer | -12 710 |
|-----------------------|---------|



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -106 113 |
| Vakthold | -95 331 |
| Renhold ved firmaer | -63 878 |
| Snørydding | -15 952 |
| Andre fremmede tjenester | -1 112 |
| Trykksaker | -1 398 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 283 |
| Andre kontorkostnader | -455 |
| Porto | -1 764 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 243 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -310 287 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 442 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 151 |
| SUM FINANSINTEKTER | 593 |

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Avsatte inntekter, gjelder til gode beløp fjernvarme desember | 137 455 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 137 455 |

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -79 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -79 |

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -563 |
| Påløpte kostnader | -42 024 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -42 586 |



Annens informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke kontor. Styreleder kan kontaktes på mobil +47 415 59 779 eller epost: Solbergim@gmail.com eller Fredensborg@styrommet.net

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

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1817027. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her Dette gjelder kun de som ikke avgir digital stemme.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt. Innkallelse med regnskap er tidligere sendt ut.

Selskapsnummer: 7775 **Selskapsnavn** Es Fredensborgveien 43,45,47

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Godkjenning av innkallelse

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Valg av protokollvitne: Anders Christian Wichstrøm

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2021

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Fastsettelse av honorarer (150 000,-)

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Sak 1) Innglassering av balkonger

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Sak b) RE-SEKSJONERING AV ALLE GARASJEPLASSER

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Valg av tillitsvalgte

| Stemmer: | Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|----------|-------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Styreleder | Inger Solberg | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Styremedlem | Anders Christian Wichstrøm | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Varamedlem | Pernille Hübert | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.