



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 438 638  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37  
Forretningsadresse: v/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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		784 094	691 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>784 094</b>	<b>691 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Annen driftskostnad		537 034	500 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>550 726</b>	<b>513 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 368</b>	<b>177 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		514	531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>514</b>	<b>531</b>
Annen finanskostnad		26 368	33 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 368</b>	<b>33 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 854</b>	<b>-32 756</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 514	144 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 595 079	3 595 079
Sum varige driftsmidler		3 595 079	3 595 079
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 595 079	3 595 079
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 938	5 614
Sum fordringer		4 938	5 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 610	341 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 610	341 697
Sum omløpsmidler		435 547	347 311
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 568 197	1 360 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 568 197</b>	<b>1 360 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 569 397</b>	<b>1 361 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 195 032	1 296 844
Øvrig langsiktig gjeld		1 231 221	1 231 221
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 426 253</b>	<b>2 528 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 426 253</b>	<b>2 528 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147	145
Leverandørgjeld		8 118	28 186
Annen kortsiktig gjeld		26 712	24 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 976</b>	<b>52 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 461 229</b>	<b>2 580 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225312

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 968 438 638  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37  
Forretningsadresse: v/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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 968 438 638  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		784 094	691 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>784 094</b>	<b>691 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Annen driftskostnad		537 034	500 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>550 726</b>	<b>513 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>233 368</b>	<b>177 607</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		514	531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>514</b>	<b>531</b>
Annen finanskostnad		26 368	33 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 368</b>	<b>33 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 854</b>	<b>-32 756</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 514	144 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>



Organisasjonsnr: 968 438 638  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
Sum varige driftsmidler		3 595 079	3 595 079
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 595 079	3 595 079
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 938	5 614
Sum fordringer		4 938	5 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 610	341 697
Sum omløpsmidler		435 547	347 311
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 568 197	1 360 683



Sum opptjent egenkapital	1 568 197	1 360 683
Sum egenkapital	1 569 397	1 361 883
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 195 032	1 296 844
Øvrig langsiktig gjeld	1 231 221	1 231 221
Sum annen langsiktig gjeld	2 426 253	2 528 065
Sum langsiktig gjeld	2 426 253	2 528 065
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	147	145
Leverandørgjeld	8 118	28 186
Annen kortsiktig gjeld	26 712	24 111
Sum kortsiktig gjeld	34 976	52 442
Sum gjeld	2 461 229	2 580 507
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>



Organisasjonsnr: 968 438 638  
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

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

5114 Fredensborgveien 37 B/L





## Til andelseierne i Fredensborgveien 37 B/L

**Velkommen til generalforsamling, mandag 28. mars 2022 kl. 17.00 hos OBOS, Hammersborg torg 1.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fredensborgveien 37 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Fredensborgveien 37 B/L  
avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 17.00 hos OBOS, Hammersborg torg 1.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 04.03.2022  
Styret i Fredensborgveien 37 B/L

Petter Holmern Halvorsen      Joachim Benjamin Delsett      Kyrre Sletteberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Petter Holmern Halvorsen	Fredensborgveien 37
Styremedlem	Joachim Benjamin Delsett	Fredensborgveien 37 B
Styremedlem	Kyrre Sletteberg	Fredensborgveien 37
Varamedlem	Live Becker Knudsen	Fredensborgveien 37
Varamedlem	Stein Bror Strandquist	Fredensborgveien 37

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Fredensborgveien 37 B/L

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Fredensborgveien 37 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968438638, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Fredensborgveien 37

Gårds- og bruksnummer:

208 233

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

Fredensborgveien 37 B/L 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



### **Styrets arbeid**

2021 ble preget av koronaepidemien. Calling anlegget har fått en oppfriskning med bytte av høytaler nede ved inngangen.

Styret jobbet med friskmelding av brannsikringsanlegget.

Vi har hatt befarung av luftelukene.

Vond lukt søk i 401. Det ble utført et grundig søk uten at vi klarte å finne årsaken til lukten.

Saken er nå avsluttet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 784 094.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av erstatning i forbindelse med forsikringssak og viderefakturert kostnad for reparasjon av branddetektor.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 550 726.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 207 514 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 400 571 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 6700 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 økte energikostnader .

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 752. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredensborgveien 37 B/L.

### Lån

Fredensborgveien 37 B/L har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 37

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fredensborgveien 37.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 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 borettslagets 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ONFZU:TNBSE-LXXMY-ZQ5UE-1LMY6-ZM546



## BORETTLAGET FREDENSBORGVEIEN 37 ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>294 869</b>	<b>247 379</b>	<b>294 869</b>	<b>400 571</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	207 514	144 850	94 708	99 243
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-101 812	-97 360	-102 000	-104 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>105 702</b>	<b>47 490</b>	<b>-7 292</b>	<b>-4 757</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>400 571</b>	<b>294 869</b>	<b>287 577</b>	<b>395 814</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	435 547	347 311		
Kortsiktig gjeld	-34 976	-52 442		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>400 571</b>	<b>294 869</b>		



## BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37 ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	726 338	691 500	730 000	730 000
Andre inntekter	3	57 756	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>784 094</b>	<b>691 500</b>	<b>730 000</b>	<b>730 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 212	-1 692	-1 692
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-5 036	-6 703	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 185	-67 268	-69 500	-69 500
Konsulenthonorar	7	-5 327	-5 718	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-50 964	-34 622	-72 000	-67 000
Forsikringer		-183 373	-163 146	-188 000	-200 500
Kommunale avgifter	9	-118 812	-118 411	-119 400	-126 565
Energi/fyring		-10 973	-7 980	-24 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 320	-40 320	-42 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-53 044	-56 515	-68 500	-57 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-550 726</b>	<b>-513 893</b>	<b>-609 092</b>	<b>-606 757</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>233 368</b>	<b>177 607</b>	<b>120 908</b>	<b>123 243</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	514	531	0	0
Finanskostnader	12	-26 368	-33 287	-26 200	-24 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-25 854</b>	<b>-32 756</b>	<b>-26 200</b>	<b>-24 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>207 514</b>	<b>144 850</b>	<b>94 708</b>	<b>99 243</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 514	0		



**BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37  
ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 652 079	2 652 079
Tomt		943 000	943 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 595 079</b>	<b>3 595 079</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		4 938	5 614
Driftskonto OBOS-banken		328 758	240 066
Sparekonto OBOS-banken		101 852	101 631
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>435 547</b>	<b>347 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 568 197	1 360 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 569 397</b>	<b>1 361 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 195 032	1 296 844
Borettsinnskudd	15	1 231 221	1 231 221
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 426 253</b>	<b>2 528 065</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 712	23 532
Leverandørgjeld		8 118	28 186
Påløpte renter		147	145
Annen kortsiktig gjeld		0	579
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 976</b>	<b>52 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 030 626</b>	<b>3 942 390</b>
Pantstillelse	16	2 731 221	2 731 221
Garantiansvar			

Oslo, 04.03.2022

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 37

Petter Holmern Halvorsen /S/

Joachim Benjamin Delsett /S/

Kyrre Sletteberg /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	367 584
Lån/Renter/Avdrag	202 404
Forretningslokale	109 710
Felleskostnader	45 792
Eiendomsskatt	848
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>726 338</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for reparert brannalarm	5 195
Erstatning i forbindelse med forsikringssak	52 561
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>57 756</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 036.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 327
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 327</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 709
Drift/vedlikehold VVS	-9 255
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 000
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 964</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-854
Vann- og avløpsavgift	-44 413
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-59 649
Eiendomsskatt næring	-11 331
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-118 812</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 541
Renhold ved firmaer	-40 740
Trykksaker	-281
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-196
Bank- og kortgebyr	-2 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 044</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **514****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -26 368

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-26 368****NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986 2 652 079

---

**SUM BYGNINGER** **2 652 079**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.208/bnr.233

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019 -1 447 710

Nedbetalt tidligere 150 866

Nedbetalt i år 101 812

---

-1 195 032

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 195 032****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -1 100 600

Opprinnelig 2004 -130 621

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 231 221****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 231 221

Pantelån 1 195 032

---

**TOTALT** **2 426 253**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 2 652 079

Tomt 943 000



---

**TOTALT**

**3 595 079**



## **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 915688. 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](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 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 lekeplassutstyr. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fredensborgveien 37 B/L 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Brannsikring	Arbeider utført av Firesafe AS.
2018	Oppussing/ murarbeider i kjeller	
2017	Oppgradering bakgård	
2015	Utskiftning av takvinduer	
2013	Balkonger/kjeller	9 leiligheter fikk balkonger i bakgården. De respektive andelseierne bekostet dette. En «sammensunket» teglvegg kjelleren ble bygget opp på ny.
2012	Oppussing/rehabilitering	Gården hadde omfattende oppussing og rehabilitering fra april til september. Det gjaldt fasaden både foran og bak, portrom og oppganger. Dette ble utført av Oslo Malermesterforretning, med bistand fra OBOS Prosjekt. Totalkostnadene for byggeprosjektet ble på kr. 1 298 970.
2009 - 2010	Trappene oppgradert	Vinteren 2009/ 2010 ble alle trappene oppgradert med sparkling (utjevning) av trappetrinn, nytt gulvbelegg og trappeneser. Det ble kjøpt inn solide matter til inngangsparti for å skåne nytt gulvbelegg. Nye T-jern og håndtak ble montert for å bedre sikkerheten på inngangsdørene til trapperom.
2008	Bakgård, piper og brannvarslere	Våren 2008 ble bakgården oppgradert. Deler av bakgården besto av gressplen. Denne ble byttet ut med grus. I tillegg ble det fylt på med grus i resten av bakgården. Utemøblene ble pusset ned og lakkert. Det ble også kjøpt inn nye planter.  Etter lengre tids fyringsforbud pga. gamle piper ble alle pipene skiftet ut høsten 2008. Det ble lagt inn pipeløp også i de leilighetene uten fyringssted.  Alle leilighetene har fått utdelt nye brannvarslere som er knyttet opp mot hverandre i et felles brannvarslersystem.



2006	Avtale Get og utbedring av avlpsrør	Felles avtale om digital kabel-TV inngått med GET. Hver enkelt leilighet kan i tillegg tegne abonnement om internett og IP telefoni med GET. Utbedring av avlpsrør i 1, 2 og kjeller, andre oppgang.
2005 - 2005	Utskiftning av varmtvannberedere	Borettslaget vedtok 21.02.2005 at alle varmtvannberedere som er eldre enn 8 år eller som fagperson mener er i dårlig stand skal byttes ut. Andelseier må selv bekoste utskiftingen (ca kr 6.000,-). Borettslaget kan yte andelseier lån med nedbetaling over husleien.
2004 - 2005	Badroms-rehabilitering.	Se vedtak fra 2003. Badene rehabiliteres på andelseierens initiativ og borettslaget refusjonsordning.
2002	Nedløpsrenne og ventilasjon	Ny nedløpsrenne på gatefasade og ventilasjon i kjeller.
2001 - 2002	Gårdrommet ble utbedret.	Tilskudd fra O.K. på 80%.
2000	Trappeoppgangene ble malt i mars år 2000	
2000	Terrassene ble utbedret/repært	
1999	Calling-anlegg ble installert i okt/nov	Calling-anlegg ble installert i oktober/november.
1997 - 1998	Maling og utbedring av gårdens fasade	Maling og utbedring av gårdens fasade (mot Fredensborgveien 37).
1984 - 1985	Gården ble rehabilitert.	Gården ble rehabilitert.