



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 092 547	2 927 736
Sum inntekter		3 092 547	2 927 736
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 116 755	2 657 429
Sum kostnader		3 287 905	2 828 578
Driftsresultat		-195 358	99 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 569	593
Sum finansinntekter		3 569	593
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 569	593
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 789	99 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 789	99 751
Årsresultat		-191 789	99 751
Totalresultat		-191 789	99 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 789	99 751
Sum overføringer og disponeringer		-191 789	99 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		384 762	335 415
Sum fordringer		384 762	335 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 401	661 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 401	661 440
Sum omløpsmidler		1 152 163	996 855
SUM EIENDELER		1 152 163	996 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		704 226	896 015
Sum opptjent egenkapital		704 226	896 015
Sum egenkapital		704 226	896 015
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		426 116	36 526
Skyldige offentlige avgifter			79
Annen kortsiktig gjeld		21 820	64 234
Sum kortsiktig gjeld		447 936	100 840
Sum gjeld		447 936	100 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 152 163	996 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556050

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 092 547	2 927 736
Sum inntekter		3 092 547	2 927 736
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 116 755	2 657 429
Sum kostnader		3 287 905	2 828 578
Driftsresultat		-195 358	99 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 569	593
Sum finansinntekter		3 569	593
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 569	593
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-191 789	99 751
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-191 789	99 751
Årsresultat		-191 789	99 751
Totalresultat		-191 789	99 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 789	99 751
Sum overføringer og disponeringer		-191 789	99 751



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		384 762	335 415
Sum fordringer		384 762	335 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 401	661 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 401	661 440
Sum omløpsmidler		1 152 163	996 855
SUM EIENDELER		1 152 163	996 855
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		704 226	896 015
Sum opptjent egenkapital		704 226	896 015



Sum egenkapital	704 226	896 015
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	426 116	36 526
Skyldige offentlige avgifter		79
Annen kortsiktig gjeld	21 820	64 234
Sum kortsiktig gjeld	447 936	100 840
Sum gjeld	447 936	100 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 152 163	996 855



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7775 Es Fredensborgveien 43,45,47





Til seksjonseierne i Es Fredensborgveien 43,45,47

Velkommen til årsmøte, torsdag 02. mars 2023 kl. 18:00 på Scandic Vulkan.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Es Fredensborgveien 43,45,47 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Es Fredensborgveien 43,45,47
avholdes torsdag 02. mars 2023 kl. 18:00 på Scandic Vulkan.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - a. Nicolas Ralph D'Arrigo Kvedalen, stiller til gjenvalg
 - b. Leif Arne Neset, stiller til gjenvalg
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - a. Pernille Hübert, stiller til gjenvalg

Oslo, 15. februar 2023
Styret i Es Fredensborgveien 43,45,47

Inger Solberg Nicolas Ralph D'Arrigo Kvedalen Leif Arne Neset Anders Christian
Wichstrøm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Solberg
Styremedlem	Nicolas Ralph D'Arrigo Kvedalen
Styremedlem	Leif Arne Neset
Styremedlem	Anders Christian Wichstrøm
Varamedlem	Pernille Hübert

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

Valgkomitèen

Sameiet har ingen valgkomitè

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:fredensborg@styrerommet.no) eller per e-post: fredensborg@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Fredensborgveien 43,45,47

Sameiet består av 93 seksjoner, hvorav 85 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Es Fredensborgveien 43,45,47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994210440, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Sameiet består av adressene Fredensborgveien 43, 45 og 47
Gårdsnummer 208 og bruksnummer 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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i 2022 hatt 9 styremøter ved siden av regelmessig kontakt på telefon og e-post. Styret har vært representert ved minst tre medlemmer i alle møter.

Vaktmester 1HH – 1 Hjelpende Hånd

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd. Vaktmester utfører sine oppgaver normalt 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 har ikke fått informasjon om innbrudd/tyverier i 2022.

Opprydding sykler

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

Arbeid med søknadspliktige tiltak til Oslo kommune Plan og bygningsetat

a) Innglassing av balkonger i F43, F45 og F47

Beskrivelse av tiltaket:

Styret har arbeidet med løsninger for innglassing av balkonger i gårdsrommet og mulighetene for utarbeidelse av felles søknad:

Det er vurdert innglassing av balkonger 1-5 etg. mot gårdsrom og tre terrasser i 5 etg i F43 med fasade mot Fredensborgveien. Et slikt tiltak er søknadspliktig og må betales av den enkelte seksjonseier. Styret har jobbet med tre tilbydere av løsninger for å muliggjøre utarbeidelse av felles byggesøknad. Balkongenes utforming og festeanordning, samt utlufting for gasspeisen hindrer en god løsning for tiltaket, og styret har ikke lyktes med å innhente et tilbud.

Forslag til vedtak om felles byggesøknad vil ikke bli fremmet for årsmøtet fordi det ikke er funnet en hensiktsmessig måte å montere innglassingen på.

b) Takbygg/ pergola på treplattung for takterrasser i F43 og F47

Etter forslag har styret vært i kontakt med to leverandører av takbygg/pergola; Lumon Norge AS og Fint-Utemiljø AS. Det er eventuelt snakk om takbygg med tre vegger og åpen front og utføres i materialene glass, aluminium og/eller trykkimpregnert trevirke. Dører vil ikke tillates. Takbygg skal ikke dekke ventilasjonstårnet. Tiltaket krever godkjenning av både styret og Oslo kommune Plan- og bygningsetat, og godkjent tiltak administreres og gjennomføres som totalentreprise.

Det blir ikke fremmet noen felles byggesøknad, men styret er positive til å tillate søknad om takbygg/pergola. Eierseksjoner som er interessert kan ta kontakt med styret. Søknaden inkludert all dokumentasjon bekostes av eier.



c) Reseksjonering av garasjeplassene

Tiltaket vedtatt på årsmøtet 4. mars 2022.

Styret har utarbeidet følgende:

- Detaljert eierliste som inkluderer plassering i garasjeanlegget og eierformene, tilleggsdel til boligseksjon eller næringsseksjon.
- Avtale med juridisk rådgiver og forberedelse av nødvendig dokumentasjon til søknaden.
 - o Garasjeplasser som i dag ikke er næringsseksjon skal reseksjoneres til å bli næringsseksjoner og flere garasjeplasser som samlet er registrert som én næringsseksjon skal fradeles. Reseksjonering og fradeling medfører ikke økning av stemmer i sameiet. Der det i dag foreligger en stemmerett, følger denne næringsseksjonens andel nr. 1.
 - o Garasjeplasser som er knyttet til en boligseksjonen som tilleggsdel blir fradelt til næringsseksjon uten stemmerett. Garasjeplasser kan dermed omsettes på det frie marked.
 - o For de plasser som har boddør knyttet til garasjeplassen må boddør flyttes hvis mulig. Styret bistår og utarbeider en felles løsning. Berørte eiere betaler kostnadene forholdsmessig. Søknad om godkjenning av arealfravikelse for bodareal som er mindre enn 3 kvm, utarbeides før «felles løsning» bygges.

Søknad om reseksjonering planlegges sendt Oslo kommune Plan- og bygningsetat innen utløpet av andre kvartal 2023.

Installasjon av ladestasjoner for El-biler

Det er etablert en felles ordning for el-ladeuttak. Alle seksjonseiere som har søkt om el-ladeuttak har inngått skriftlig avtale med sameiet. Installasjonene er utført av autorisert installatør etter anvisning fra styret. Installasjonskostnaden betales av seksjonseier. Vi har avtale med Charge365 om innkreving av betaling for strøm brukt til lading.

Bolignummer (bruksenhetsnummer)

Bolignummer (H-nummer) er en del av boligens adresseinformasjon, pålagt av myndighetene, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være synlig og festet på eller ved inngangsdøren, se vibbo.no for mer informasjon.

Alle dører er merket med bolignummeret. Seksjonseier plikter å sørge for at boligen er merket og må eventuelt bestille nye merker for mer informasjon se vibbo.no.

Husordensregler

Styret har gjennomgått og videreført husordensreglene uten endringer inneværende år.

Forsikring

If Skadeforsikring med polisenummer SP0001817027.1.4.



Informasjon sendt til alle seksjonseiere og bedt alle informere sin bank.

Kommunikasjonsløsning Telenor T-We

Kommunikasjonsløsningen er obligatorisk for alle boligeierseksjoner i Fredensborgveien 43 og Fredensborgveien 47. Vi har avtale med Telenor T-We, se informasjon om innholdet på vibbo.no.

Garasjeport

Garasjeporten ble montert ny av Port Innlandet AS i januar 2019. Sameiet har inngått egen serviceavtale. Det har vært få serviceutrykninger i senere tid. Det er montert sikkerhetsløsning, slik at porten går opp igjen dersom bilen ruller tilbake ved 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.

Styret kontaktes på vibbo.no

- styremøter 2023

18 januar, 15 februar, digitalt årsmøte torsdag 2 mars kl. 18:00, 19 april, 10 mai, 14 juni, 16 august, 20 september, 18 oktober og 6 desember.

Sameiet praktiserer fortiden ikke dugnadsarbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Ingen merkbare avvik på driftsinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømpriser som gir økte energikostnader. Felleskostnadene er økt med 10% for både felleskostnader for boliger og garasje plasser.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 704 226.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Vi har satt av totalt 394 000 kr til alt vedlikehold i 2023, basert på faktiske kostnader i 2022. Vi har i tillegg lagt inn en liten buffer, for uforutsette kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene knyttet til fjernvarme og strømkostnader i fellesrom har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, og legger til grunn at kompensasjonsordningen for strømstøtte videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor vurdert at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som for 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Fredensborgveien 43,45,47.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C23SP-PFEWF-87140-ZKNVB-CBKNP-BU1GF



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 516	2 927 736	3 011 000	3 288 000
Andre inntekter	3	65 031	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 092 547	2 927 736	3 011 000	3 288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 473	-12 779	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-142 125	-138 118	-144 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-5 801	-8 098	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-423 370	-401 716	-315 000	-394 000
Forsikringer		-165 625	-127 845	-130 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-512 468	-495 586	-508 200	-590 160
Energi/fyring	10	-1 334 767	-979 175	-1 052 000	-1 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 381	-183 825	-188 400	-225 000
Andre driftskostnader	11	-317 746	-310 287	-315 050	-346 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 287 905	-2 828 578	-2 833 300	-3 290 310
DRIFTSRESULTAT		-195 358	99 158	177 700	-2 310
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 569	593	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 569	593	0	0
ÅRSRESULTAT		-191 789	99 751	177 700	-2 310
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	99 751		
Fra opptjent egenkapital		-191 789	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 518	5 462
Forskuddsbetalte kostnader		355 826	192 498
Andre kortsiktige fordringer	13	22 417	137 455
Driftskonto OBOS-banken		561 149	456 901
Sparekonto OBOS-banken		206 252	204 539
SUM OMLØPSMIDLER		1 152 163	996 855
SUM EIENDELER		1 152 163	996 855
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		704 226	896 015
SUM EGENKAPITAL		704 226	896 015
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 820	21 648
Leverandørgjeld		426 116	36 526
Skyldige offentlige avgifter		0	79
Annen kortsiktig gjeld		0	42 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		447 936	100 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 152 163	996 855
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

Inger Solberg

Nicolas Ralph 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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, alle seksjoen	2 262 912
Felleskostnader, seksjoner som ikke eies av Stortinget	327 960
TV/bredbånd	242 904
Garasjeleie	176 988
Ekstrauttak TV/bredbånd	16 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 027 516

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert Stortinget for vaktmesterkostnader fra 2018-2021	65 031
SUM ANDRE INNETEKTER	65 031

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 147, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 473.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 801
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 801
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 249
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-46 412
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-7 492
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 400
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 089
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-75 438
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 734
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 557
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 370
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 764
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-249 703
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-512 468
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-315 955
------------------	----------

Fjernvarme	-669 215
------------	----------

Andre fyringskostnader	-349 597
------------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 334 767
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-486
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-18 078
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-89 668
---------------------	---------



Vakthold	-107 270
Renhold ved firmaer	-65 979
Snørydding	-18 001
Andre fremmede tjenester	-1 108
Trykksaker	-509
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 147
Andre kontorkostnader	-586
Porto	-80
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 183
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-317 746

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Andre renteinntekter	686
SUM FINANSINNTEKTER	3 569

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturert Stortinget for vaktmesterkostnader 2022, innbetalt i 2023	22 417
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 417



Annen informasjon om sameiet

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.



7775 Es Fredensborgveien 43,45,47

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



19

Es Fredensborgveien 43,45,47



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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