



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 819 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 959 073 | 783 227 |
| Sum inntekter | | 959 073 | 783 227 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 41 076 | 41 076 |
| Annen driftskostnad | | 494 668 | 552 038 |
| Sum kostnader | | 535 744 | 593 114 |
| Driftsresultat | | 423 329 | 190 113 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 600 | 449 |
| Sum finansinntekter | | 600 | 449 |
| Annen finanskostnad | | 191 614 | 119 953 |
| Sum finanskostnader | | 191 614 | 119 953 |
| Netto finans | | -191 014 | -119 504 |
| Resultat før skattekostnad | | 232 315 | 70 609 |
| Årsresultat | | 232 315 | 70 609 |
| Totalresultat | | 232 315 | 70 609 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 232 315 | 70 609 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 232 315 | 70 609 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -7 212 | |
| Andre fordringer | | 200 474 | 153 245 |
| Sum fordringer | | 193 262 | 153 245 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 84 939 | 71 078 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 84 939 | 71 078 |
| Sum omløpsmidler | | 278 201 | 224 323 |
| SUM EIENDELER | | 4 397 824 | 4 343 946 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 175 194 | |
| Udekket tap | | | 57 121 |
| Sum opptjent egenkapital | | 175 194 | -57 121 |
| Sum egenkapital | | 176 794 | -55 521 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 563 118 | 3 732 275 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 563 425 | 563 425 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 126 543 | 4 295 700 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 126 543 | 4 295 700 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 31 071 | 10 427 |
| Leverandørgjeld | | 1 830 | 10 567 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 18 196 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 61 586 | 64 577 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 94 487 | 103 767 |
| Sum gjeld | | 4 221 030 | 4 399 467 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 397 824 | 4 343 946 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669087

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 819 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 959 073 | 783 227 |
| Sum inntekter | | 959 073 | 783 227 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 41 076 | 41 076 |
| Annen driftskostnad | | 494 668 | 552 038 |
| Sum kostnader | | 535 744 | 593 114 |
| Driftsresultat | | 423 329 | 190 113 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 600 | 449 |
| Sum finansinntekter | | 600 | 449 |
| Annen finanskostnad | | 191 614 | 119 953 |
| Sum finanskostnader | | 191 614 | 119 953 |
| Netto finans | | -191 014 | -119 504 |
| Resultat før skattekostnad | | 232 315 | 70 609 |
| Årsresultat | | 232 315 | 70 609 |
| Totalresultat | | 232 315 | 70 609 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 232 315 | 70 609 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 232 315 | 70 609 |



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -7 212 | |
| Andre fordringer | | 200 474 | 153 245 |
| Sum fordringer | | 193 262 | 153 245 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 84 939 | 71 078 |
| Sum omløpsmidler | | 278 201 | 224 323 |
| SUM EIENDELER | | 4 397 824 | 4 343 946 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 175 194 | |
| Udekket tap | | 57 121 |
| Sum opptjent egenkapital | 175 194 | -57 121 |
| Sum egenkapital | 176 794 | -55 521 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 563 118 | 3 732 275 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 563 425 | 563 425 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 126 543 | 4 295 700 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 126 543 | 4 295 700 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 31 071 | 10 427 |
| Leverandørgjeld | 1 830 | 10 567 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 18 196 |
| Annen kortsiktig gjeld | 61 586 | 64 577 |
| Sum kortsiktig gjeld | 94 487 | 103 767 |
| Sum gjeld | 4 221 030 | 4 399 467 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 397 824 | 4 343 946 |



Organisasjonsnr: 952 819 550
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7729

Brl Fredensborgveien 17



Velkommen til årsmøte i Brl Fredensborgveien 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7729>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppdatering av husordensregler
8. Plassering av avfallskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Fredensborgveien 17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Rougier er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Petter Osmundsen og Rikke Rosvold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 23



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7729 Årsrapport med regnskap23.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mikael Cabot
- Sigurd Segtnan

Sak 7

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler er mangelfulle og representerer ikke det som er praksis i borettslaget og styret foreslår mer helhetlige regler som er i tråd med vedtektene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret



Vedlegg

2. Husordensregler.pdf

Sak 8

Plassering av avfallsskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følger av fjorårets vedtak for Sak 7 og Sak 10 knyttet til plassering av avfallsbeholdere og innkjøp av avfallsskap ønsker styret å vedta endelig plassering av skapet.

Etter ett år med ny plassering viser det seg at flyten i bakgården er komplisert med uttak av sykler og ikke ideell plassering av sykkelstativ mot husveggen. Dette medfører at sykler og annet plasseres/låses på ymse steder i bakgården. Styret ønsker at endelig plassering av avfallsskap er på nordsiden av leveggen som er mot østre grensegjerde, og tilnærmet intill. Denne plasseringen er ment å forbedre flyten i bakgården ifm med uttak av sykler. Entreprenør anbefaler denne plasseringen grunnet enklere installasjon av skap grunnet bedre bakkeforhold, annen plassering av skap vil medføre betydelige kostnader til borettslaget i forbindelse med forbedring av grunnforhold.

Styret anser hensynet til bekymringene i Sak 7 som ivaretatt med denne løsningen.

- De nye skapene er brannsikre, isolert samt reduserer lukt, som var hovedårsak for ny plassering av beholderne.
- De nye skapene vil også redusere støy, dette skal også være ivaretatt gjennom husordensregler
- Antall avfallsbeholdere er redusert til 2, noe som minimerer plassbruken og muliggjør en plassering av skapet inntill nordsiden av leveggen

Forslag til vedtak

Endelig plassering av avfallsskap blir på nordsiden av levegg mot østre grensegjerde



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|---------------------|
| Leder | Erik Rougier | Fredensborgveien 17 |
| Styremedlem | Benedikte Heap | Fredensborgveien 17 |
| Styremedlem | Jens Marius Nesbø | Fredensborgveien 17 |
| Varamedlem | Mikael Cabot | Fredensborgveien 17 |
| Varamedlem | Sigurd Segtnan | Fredensborgveien 17 |

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.

Generelle opplysninger om Brl Fredensborgveien 17

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

| | |
|------|-----|
| 208 | 215 |
| 5208 | 215 |

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

Brl Fredensborgveien 17 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

- Vesentlige brannsikringstiltak, inkl. utskifting av dører innvendig, tetting av boder m.m.
- Innhente tilbud på avfallsskap og bestille disse.
- Rapportering til Brann- og redningsetaten.
- Organisering av dugnad.
- Bestilling av taggefjerning.
- Bortkjøring av spesialavfall.
- Oppfølging av næringslokaler.
- Budsjett- og regnskapsarbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 17 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 120 556 | 157 483 | 120 556 | 183 714 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 232 315 | 70 609 | 263 320 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 13 0 | 70 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 -169 157 | -177 536 | -165 000 | -153 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 63 158 | -36 927 | 98 320 | -153 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 183 714 | 120 556 | 218 876 | 30 714 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 278 201 | 224 323 |
| Kortsiktig gjeld | -94 487 | -103 767 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 183 714 | 120 556 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 959 073 | 733 227 | 982 000 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 50 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 959 073 | 783 227 | 982 000 | 0 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 076 | -5 076 | -5 040 | 0 |
| Styrehonorar | 4 | -36 000 | -36 000 | -36 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -12 750 | -6 875 | -5 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -57 350 | -55 135 | -57 340 | 0 |
| Konsulenthonorar | 6 | -9 113 | -7 043 | -10 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -41 749 | -116 953 | -90 000 | 0 |
| Forsikringer | | -111 957 | -100 991 | -110 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | 8 | -130 640 | -113 465 | -123 300 | 0 |
| Energi/fyring | | -9 133 | -14 240 | -20 000 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -104 084 | -88 733 | -93 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 9 | -17 893 | -48 604 | -7 000 | 0 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -535 744 | -593 114 | -556 680 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 423 329 | 190 113 | 425 320 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 600 | 449 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -191 614 | -119 953 | -162 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -191 014 | -119 504 | -162 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 232 315 | 70 609 | 263 320 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 175 194 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 57 121 | 70 609 | | |



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

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| | Note | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 4 119 623 | 4 119 623 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 119 623 | 4 119 623 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 172 989 | 35 059 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 20 273 | 118 186 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 84 695 | 3 849 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 13 120 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 244 | 46 642 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 7 467 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 278 201 | 224 323 |
| SUM EIENDELER | | 4 397 824 | 4 343 946 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 16 * 100 | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | 175 194 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -57 121 |
| SUM EGENKAPITAL | | 176 794 | -55 521 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 3 563 118 | 3 732 275 |
| Borettsinnskudd | 14 | 563 425 | 563 425 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 126 543 | 4 295 700 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 54 374 | 57 111 |
| Leverandørgjeld | | 1 830 | 10 567 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 18 196 |
| Påløpte renter | | 18 772 | 10 427 |
| Påløpte avdrag | | 12 299 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 7 212 | 7 466 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 94 487 | 103 767 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 397 824 | 4 343 946 |



8

Brf Fredensborgveien 17

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 16 | 5 558 425 | 5 558 425 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 28.05.2024
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 17

Erik Rougier

Benedikte Heap

Jens Marius Nesbø

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 418 212 |
| Lån | 290 349 |
| Seksjonert lokale | 138 000 |
| Kabel-TV | 96 720 |
| Trappevask | 14 400 |
| Eiendomsskatt | 1 392 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 959 073 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 076 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 076 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 113

SUM KONSULENTHONORAR -9 113

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -7 711

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 368

Drift/vedlikehold brannsikring -22 200

Kostnader dugnader -6 470

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -41 749

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -5 230

Vann- og avløpsavgift -77 858

Feieavgift -2 168

Renovasjonsavgift -45 385

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -130 640

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 495

Driftsmateriell -30

Lyspærer og sikringer -1 672

Andre fremmede tjenester -339

Kontingenter -1 990

Bank- og kortgebyr -2 259

Konstaterte tap på fordringer -7 108

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -17 893

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 374 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 226 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 600 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1 | -93 378 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2 | -94 154 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -4 082 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -191 614 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 4 119 623 |
| SUM BYGNINGER | 4 119 623 |

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.215

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2017 | -2 425 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 592 691 | |
| Nedbetalt i år | 97 006 | |
| | | -1 735 303 |

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 168 071 | |
| Nedbetalt i år | 69 821 | |
| | | -1 762 108 |

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|---------|---------|
| Opprinnelig 2022 | -70 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 963 | |
| Nedbetalt i år | 2 330 | |
| | | -65 707 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 563 118 |
|------------------------------------|-------------------|

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig | -563 425 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -563 425 |

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|---------------|
| Felleskostnader 2021, skyldig til Fredensborglp AS | -7 212 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -7 212 |

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 563 425 |
| Pantelån | 3 563 118 |
| Påløpte avdrag | 12 299 |
| TOTALT | 4 138 842 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 119 623 |
| TOTALT | 4 119 623 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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



Husordensregler for Borettslaget Fredensborgveien 17

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved å holde ro og orden i borettslaget. De gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for å informere husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere om dem. Eventuelle spesielle regler for parkering, teknisk utstyr, rengjøring, etc., anses som en del av husordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Innomhus:

- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre aktiviteter som kan forstyrre nattesøvnen eller på annet vis virke sjenerende.
- Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, skal naboene varsles på forhånd.
- Støyende oppussing skal varsles og tillates i følgende tidsrom:
 - Hverdager: kl. 07:00–20:00
 - Lørdager: kl. 10:00–18:00
 - Søndager: Ikke tillatt

Utomhus:

- Lekeaktivitet og annen støyende aktivitet i fellesområder skal begrenses mellom kl. 08:00 og 22:00. Eventuelle avvik fra dette skal varsles på forhånd

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær for å unngå frostskaider.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme for å forebygge brann.
- Å melde fra til styret ved oppdagelse av skadedyr som veggedyr eller kakerlakker. Desinfeksjon skal utføres for egen regning.
- At balkongen ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og at snø og is fjernes fra balkongen.
- At slukene på balkongen holdes rene for å unngå overvannsskader.

4. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes rene og ryddige.
- Bruk av grill skjer på eget ansvar og bruker skal sette seg inn i retningslinjer for bruk av grill.



- Fellesdører skal alltid være låst, og lyset skal slukkes etter bruk i loft og kjeller.

5. Parkering og sykler

- Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser i bakgården.
- Parkering i fellesarealer skal kun skje på angitte plasser langs i sørøstlige hjørnet av bakgården.
- Parkering av andre små kjøretøy må søkes og godkjennes av styret.

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men husdyr skal registreres hos styret, og eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Regler kan lastes ned på borettslagets sider..
- Husdyr skal ikke gjøre fra seg i fellesarealer, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyreeier.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klager på dyrehold må gjøres skriftlig til styret.

7. Avfallshåndtering

- Sjøppelkasser er kun beregnet for husholdningsavfall.
- Avfall skal sorteres i riktige beholdere.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesarealene.
- Beboere er ansvarlige for å bringe avfallsbeholdere til skur/standplass dersom de ikke er tatt inn.
- Annet spesialavfall kan avhendes ved Fredensborg minigjenvinstasjon.

8. Vedlikehold og renhold

- Borettslaget har dugnader ved behov. Alle beboere plikter å delta på dugnader etter styrets anvisning.
- Beboere er ansvarlige for renhold av fellesarealer etter bruk.

9. Sikkerhet

- Ytterdører skal alltid være stengt.
- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget.
- Porten til bakgården skal være under oppsyn når den står åpen.

10. Brannvern

- Hver leilighet skal være utstyrt med minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat.

11. Overtredelse

- Brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan føre til sanksjoner.
- Ved behov kan retting utføres på beboers regning.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.07.24

Selskapsnummer: 7729 Selskapsnavn: Brl Fredensborgveien 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Erik Rougier er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Petter Osmundsen og Rikke Rosvold er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mikael Cabot

Sigurd Segtnan

Sak 7 Oppdatering av husordensregler

Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret

For

Mot

Sak 8 Plassering av avfallskap

Endelig plassering av avfallskap blir på nordsiden av levegg mot østre grensegjerde

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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