



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 358 002  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FREDRIKSBERG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 28.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 597 032	1 578 832
Annen driftsinntekt		632 015	619 989
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 229 047</b>	<b>2 198 821</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 051	34 230
Annen driftskostnad		1 697 266	2 167 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 718 317</b>	<b>2 202 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>510 730</b>	<b>-3 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		333	214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		17 042	16 543
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 708</b>	<b>-16 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>494 022</b>	<b>-19 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>494 022</b>	<b>-19 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			-19 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>-19 517</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 798	12 156
Andre fordringer		379 245	404 824
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 367	651 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 367	651 700
Sum omløpsmidler		1 432 410	1 068 680
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 432 410</b>	<b>1 068 680</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		588 792	94 770
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>588 792</b>	<b>94 770</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>588 792</b>	<b>94 770</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		2 403	8 477
Gjeld til kredittinstitusjoner		379 245	402 852
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>381 648</b>	<b>411 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 894	208 342
Annen kortsiktig gjeld		403 076	354 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>461 970</b>	<b>562 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 618</b>	<b>973 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 432 410</b>	<b>1 068 680</b>



**FREDRIKSBORG BOLIGSAMEIE**

# **Årsregnskap 2019**



## Resultatregnskap

### Fredriksborg Boligsameie

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		1 597 032	1 597 032	1 578 832	1 597 032
Andre inntekter	2	632 015	426 830	619 989	456 916
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 229 047</b>	<b>2 023 862</b>	<b>2 198 821</b>	<b>2 053 948</b>
Personalkostnader	3	21 051	34 230	34 230	0
Kommunale avgifter		173 297	177 432	164 886	192 000
Festeavgift		352 631	352 630	352 631	370 000
Vedlikehold	4	276 072	348 000	602 022	555 000
Driftskostnader	5	579 386	580 244	583 506	617 000
Honorarer	6	68 500	100 000	86 951	100 000
Forsikring		230 017	358 000	357 423	143 000
Andre kostnader	7	17 363	26 990	20 362	27 990
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 718 317</b>	<b>1 977 526</b>	<b>2 202 010</b>	<b>2 004 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>510 730</b>	<b>46 336</b>	<b>-3 189</b>	<b>48 958</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter		333	1 000	214	1 000
Finanskostnader		17 042	13 000	16 543	17 500
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-16 708</b>	<b>-12 000</b>	<b>-16 328</b>	<b>-16 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>494 022</b>	<b>34 336</b>	<b>-19 517</b>	<b>32 458</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital		494 022	0	-19 517	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>494 022</b>	<b>0</b>	<b>-19 517</b>	<b>0</b>



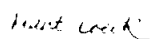
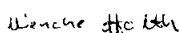
---

**Balanse**

---

**Fredriksborg Boligsameie**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		22 798	12 156
Lån - ikke innfridd fra sameiere		379 245	402 852
Andre fordringer		0	1 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 030 367	651 700
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 432 410</b>	<b>1 068 680</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 432 410</b>	<b>1 068 680</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	588 792	94 770
<b>Sum egenkapital</b>		<b>588 792</b>	<b>94 770</b>
<b>Gjeld</b>			
Depositum/Innskudd		2 403	8 477
Langsiktig gjeld	10	379 245	402 852
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>381 648</b>	<b>411 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		366 333	306 556
Leverandørgjeld		58 894	208 342
Påløpte kostnader		2 512	2 382
Annen kortsiktig gjeld		34 231	45 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>461 970</b>	<b>562 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 618</b>	<b>973 910</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 432 410</b>	<b>1 068 680</b>

OSLO, 31.12.2019 / 23.03.2020  
Styret i Fredriksborg Boligsameie  
Trond Inge Østbye  
styreleder  
Marit Greek  
styremedlem  
Anne Graasten  
Styremedlem  
Wenche Holth  
Styremedlem

---

**Fredriksborg Boligsameie Org.nr. 988358002**

---



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Leieinntekter hybler	44 530	36 000	36 961	37 930
Leieinntekt tomt	3 986	3 800	3 852	3 986
Bodleie	29 900	19 400	5 400	30 000
Innbetaling vaskeri	19 200	15 000	16 600	15 000
Festeavgift	352 600	352 630	352 176	370 000
Kapitalinnkalling	0	0	205 000	0
Andre inntekter	1 800	0	0	0
Inntektsført avsetning	180 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>632 015</b>	<b>426 830</b>	<b>619 989</b>	<b>456 916</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Styrehonorar	18 450	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 601	4 230	4 230	0
<b>Sum</b>	<b>21 051</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>0</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.



## Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygning ute	95 000	55 000	355 100	55 000
Periodisert vedlikehold	23 606	22 000	23 267	23 000
Vedlikehold utearealer	22 163	22 000	21 256	23 000
Vedlikehold bygning - inne	30 268	40 000	17 291	110 000
Vedlikehold vaskeri	0	5 000	438	5 000
Vedlikehold og drift heis	10 969	28 000	48 828	28 000
Vedlikehold hybler	0	5 000	49 369	5 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	6 400	20 000	20 048	10 000
Vedlikehold VVS	72 117	106 000	47 159	50 000
Egenandel forsikring	0	30 000	9 206	30 000
Vedlikehold elektro	6 414	5 000	1 267	8 000
Lyspærer, lysrør etc.	0	10 000	3 703	5 000
Vedlikehold, drift parkering	0	0	5 091	0
Vedl.hold ventilasjon	844	0	0	3 000
Brannsikkerhet, sprinkling	5 992	0	0	2 000
Diverse vedlikehold	2 298	0	0	3 000
Parkering- Elbil,ladestasjoner				195 000
<b>Sum</b>	<b>276 072</b>	<b>348 000</b>	<b>602 022</b>	<b>555 000</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Strøm fellesanlegg	200 183	185 000	181 603	200 000
Renhold	120 688	118 000	111 437	0
Annen renovasjon	4 003	7 000	5 416	7 000
Skadedyrkontroll	0	9 000	8 125	9 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	3 632	35 000	33 800	35 000
Vaktmestertjenester	124 502	98 000	117 761	211 000
Porto	5 136	7 000	9 317	7 000
Kabel TV	121 244	121 244	116 047	148 000
<b>Sum</b>	<b>579 386</b>	<b>580 244</b>	<b>583 506</b>	<b>617 000</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Revisjon	7 500	9 000	7 500	9 000
Forretningsførsel	61 000	61 000	59 500	61 000
Ekstraarbeid	0	0	9 013	0
Honorar juridisk bistand	0	30 000	10 938	30 000
<b>Sum</b>	<b>68 500</b>	<b>100 000</b>	<b>86 951</b>	<b>100 000</b>



## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Kontingenter	990	990	990	990
Styre- og sameiermøter	237	3 000	134	3 000
Dugnader, Tilstelninger	719	0	0	1 000
Bankomkostninger	2 671	3 000	2 660	3 000
Diverse kostnader	12 748	20 000	16 578	20 000
Øreavrunding	-2	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>17 363</b>	<b>26 990</b>	<b>20 362</b>	<b>27 990</b>

## Note 8 Andre fordringer

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andre fordringer	0	1 972
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 972</b>

## Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dnb 5081 07 19963	1 027 960	643 223
BN 9235 31 59153	2 407	8 477
<b>Sum</b>	<b>1 030 367</b>	<b>651 700</b>

## Note 10 Egenkapital

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital 01.01	94 770	114 287
Årets resultat	494 022	-19 517
Annen egenkapital 31.12	588 792	94 770
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>588 792</b>	<b>94 770</b>

## Note 11 Langsiktig gjeld

Lån i DNB – forventet innfridd 10.11.2031  
Rente pr 31.12.2019: 4,15%

Opprinnelig	634 441
Nedbetalt i 2019	23 606
Nedbetalt tidligere	231 589
Saldo pr 31.12.2019	379 245

Kr 219 837 forfaller om mer enn 5 år.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fredriksborg Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Fredriksborg Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. april 2020  
BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor