



Årsmøte 2022

5429 Fridtjofsborg AS

Til aksjonærene i Fridtjofsborg AS

Velkommen til generalforsamling, 24.05 kl. 1800 i Vålerenga Bydelshus Hedmarksgata 2

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fridtjofsborg AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fridtjofsborg AS
avholdes 24.05 kl. 1800 i Vålerenga Bydeøshus Hedmarksgata 2**

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 møtedeltaker 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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.05.2022
Styret i Fridtjofsborg AS

Kjersti Kambestad Karianne Johansen Karl Gunnar S Karlsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Kambestad	Sveriges Gt 17 Oppg 5
Styremedlem	Karianne Johansen	Sveriges Gate 17 D
Styremedlem	Karl Gunnar S Karlsen	Sveriges Gate 17 C
Varamedlem	Marius Meikjær	Sveriges Gate 17 B
Varamedlem	Maja Roel	Sveriges Gate 17 A
Varamedlem	Toril Solvang	Sveriges Gate 17 A

Valgkomiteen

Synne Bjerkaas	Sveriges Gt 17 Oppg 3
Berit Johansen	Sveriges Gt 17 Oppg 3
Peter Møller	Sveriges Gate 17 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Fridtjofsborg AS

Aksjeselskapet består av 56 leiligheter knyttet til aksjer.

Fridtjofsborg AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933773272, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Sveriges Gate 17 Oppg.1-5

Gårds- og bruksnummer:

232 327

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fridtjofsborg AS 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2021

Styret har hatt 7 styremøter i 2021. Styret har bestått av Kjersti Kambestad (styreleder) og Karianne Johansen og Karl Gunnar Schmidtberger Karlsen (styremedlemmer).

Varamedlemmene har hatt tilgang til det digitale arbeidsrommet, men det har ikke vært behov for vara på noen av styremøtene i løpet av perioden.

Kommunikasjon med beboerne

Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebook-gruppen brukes som et supplement.

Ny vaktmesteravtale

Det ble gjennomført en anbudsrunde på vaktmestertjenester, avtale ble inngått med nytt firma Oslo og Viken Eiendomsdrift (OVED). Tidligere har vi hatt en separat avtale for vårt sameie, men ny avtale ble inngått i samarbeid med nr 11 og nr 15, og inngår dermed i bakgårdssamarbeidet. Hver gård har satt opp ulike oppgaver for sin gård, og utgiftene fordeles ihht brøken for bakgårdssamarbeidet. Alle de tre gårdene er fornøyd med nytt firma.

Skjøtsel av hagen

I 2021 ble skjøtsel ivarettatt ved innleie av en gartnerstudent. For sesongen 2022 er skjøtsel inkludert i avtalen med OVED.

Tagging på vegg ute mot Sveriges gate

Det har vært tagging på fasaden, og det har drøyd i tid med å få det fjernet. Styret har bestilt fjerning så snart temperaturen tillater det (dvs det skal gjøres vår 2022). Malingskoder er innhentet fra Malercompagniet og Fokus Bygg og det vil lagres maling, slik at OVED kan fjerne tagging raskere i fremtiden.

Styrebod

Det er etablert en ny styrebod i oppgang 2, og styret har tatt en opprydding og flyttet tingene inn i den nye boden, som er noe større enn den gamle og har lys i taket.

Lekkasje i avløp

I juli 2021 ble det oppdaget en større lekkasje i avløpssystemet i oppgang 1. Det er 16 leiligheter som har sitt avløp ned mot samme rørsystem, mot 10 i de øvrige oppgangene. Soilrørene er rehabilitert i 2005, men selve bunnledningene ble ikke rehabilitert i denne runden, og er fra 1929. På grunn av at rørene er gamle, ble avløpsskaden derfor ikke dekket av forsikringen. Vi fikk noe dekning for følgeskadene, altså kostnadene i forbindelse med vannskade i trapp. Dette utgjorde en liten sum i forhold til total kostnadene. Kostnadsoversikten for prosjektet vil legges frem som orienteringssak på generalforsamlingen.

Vi hadde først en periode hvor ulike firmaer var inne for å kartlegge omfang og plassering av lekkasjen, og da var det en kontinuerlig jobb med å fjerne vann som kom opp fra grunnen i kjelleren i oppgang 1. OVED bisto oss, og det var mange frivillige som svabret og gjorde rent. Vi hadde spesielt noen utfordringer med å fjerne lukt når det skulle gjennomføres visninger for salg i oppgangen.

Det viste seg at lekkasjen var lokalisert under bad og soverom i seksjon 46. Gulvet på soverommet i leiligheten ble pigget opp, slik at man fikk tilgang også inn mot badet. Leiligheten var ubeboelig i perioden 1.8.2021 til 1.3.2022, og sameiet har utbetalt kompensasjon til beboer for perioden. Beboer har og fått ettergitt fellesutgiftene for perioden, med fratrukk for beboers andel av renter og nedbetaling på lån. Elektrisitetsutgifter for perioden er og dekket av sameiet.

OVED har gjort en god jobb som prosjektleder/koordinator for prosjektet, og det ble utført inspeksjoner og rør-rehabilitering fra firmaet Aktiv Rørinspeksjon A/S. Man valgte å gjøre en rehabilitering av rørstrekket fra skadestedet inn mot hovedbunnledningen, i forbindelse

med at vi hadde tilgang til rørene, pga at gulvet var pigget opp. Det ble avholdt et møte hos OBOS med beboer og forretningsfører for å avklare roller og fremgangsmåte for prosessen videre. Det ble gjort en inspeksjon av Mycoteam AS for å fastslå om det var farlige bakterier eller sopp som måtte fjernes, men bjelkelagene som understøtter gulvet i denne delen av bygningen var ikke skadet eller angrepet. Det ble også utført en prosjektering for tilbakestilling av betonggulvet. Prosjekteringen ble utført av RIB AS, og selve betongjobben ble utført av Fokus Bygg AS. Firmaet 1 Håndverk utførte de øvrige mur- og snekkerarbeidene.

I desember ble det oppdaget et mindre utbrudd av svartsopp på innervegg, bak gulvlist. Dette hadde ikke sammenheng med selve avløpslekkasjen, men ble oppdaget i forbindelse med tilbakestilling av leiligheten. Mycoteam ble konsultert, og det ble saget ut en treprøve i gulvet for å sjekke at soppen ikke hadde spredt seg. Gipsmaterialet ble hugget vekk, og det ble sparklet og lagt på nye plater. Gulvet i soverommet ble skiftet og rommet ble malt og tilbakestillt. Leiligheten ble gjort rent av et rengjøringsfirma, og var beboelig fra 1.3.2022. Eier har imidlertid valgt å selge seksjonen, og salget ble gjennomført i slutten av april.

Dugnader

Dugnadsaktivitet har vært påvirket av koronasituasjonen, spesielt på våren. Høstdugnaden ble gjennomført på vanlig måte, men vi benyttet OVED (nytt vaktmesterselskap) for bortkjøring av avfall i stedet for å bestille kontainer.

Porten

Det har ikke vært støypoblemer med porten i 2021. Vi har serviceavtale med firmaet Tekniko AS som har kommet når det har vært behov for justeringer.

Sosiale arrangementer

Vi arrangerte flaggheising 17. mai og julegrantenning den 28. november.

Bakgårdsstyret

Nytt styre ble konstituert, leder i 2021-2022 har vært Kjersti Kambestad. Samarbeidet dreier seg om skjøtsel av hagen, vaktmestertjenester, sosiale arrangementer og gjennomføring av dugnader.

Bryggeriet

Bryggeriet har vært i drift, men Peter Møller som var en av «primus motorene» har dessverre flyttet, men bryggegruppa benytter bryggeriet og er klare for å brygge øl til ulike sosiale arrangementer og dugnader. Dette har vært en forutsetning for at bryggerne får benytte bryggerilokalet.

Boder

Styret har gått gjennom utleiebodene og fant noen feil i OBOS sitt system. Avvik ift feilfakturerer er kartlagt, og de berørte beboerne er kontaktet og vil bli ajourført.

Feil bolignummer

Styret ble varslet om at det var noen feil i bolignumrene på leilighetene, dvs numrene som er registrert i matrikkelen. Styret har tatt en gjennomgang og har sendt inn oppdaterte opplysninger til matrikkelen. Korrekte numre er og sendt til OBOS, slik at deres system blir oppdatert. OBOS benytter et internt system for nummerering av seksjonene, men har bolignummer som et ekstra felt i sitt system.

TV/internett

Vi har felles internett og valgfri tv. Det synes å ha fungert relativt greit, men det er noen feil nå og da som må meldes til OBOS Opennet.

Forsikring

Det har vært registrert 4 forsikringssaker som har vært meldt til OBOS forsikring i 2021. Avløpslekkasjesaken ble registrert. I tillegg var det en sak angående brudd i varmekabler, en vannlekkasje sak i tak på bad, en lekkasjeskade i tak på grunn av inntrenging av vann fra taket.

Knust vindu oppgang 5

Vindu i oppgang 5 første etasje fikk en skade. Dette ble håndtert via beboers innboforsikring, etter litt bistand fra styret. Skaden er utbedret.

Renhold

Ny renholdsavtale ble inngått med Absolutt Rent AS i april 2021. Avtalen ble utvidet med 30 min per gang i dialog med leverandøren. I forbindelse med ny avtale ble det installert en varmtvannsbereder i vaskeriet, og lagt opp en ny kurs til denne.

Strømutgifter

Strømutgiftene for 2021 har vært eksepsjonelt høye, og styret er i gang med å finne alternative metoder for betaling av tørkeskap eller tørketrommel. Dette vil bli ferdigstilt innen høsten 2022.

Dokumentasjon av bad

På grunn av nye regler, må hver beboer levere inn FDV-dokumentasjon på baderomsutbedringen fra 2005. Styret har skaffet dokumentasjon som man kan laste ned fra hjemmesiden med passord.

Hjemmeside på nett

Siden fridtjofsborg.no eksisterer, og har bl.a. blitt benyttet til å formidle FDV-dokumentasjon for baderomsrehabilitering.

Nye dørmatter og en ny oppslagstavle

Det er kjøpt inn nye dørmatter som forhåpentligvis skal bidra til mindre søle i oppgangene på våte dager. Den ene oppslagstavla som var vannskadet er byttet ut.

Tak

Det ble gjort en utbedring av taket for å hindre inntrenging av vann etter lekkasje i oppgang 5. Det er ikke gjort andre tiltak med hensyn til taket.

Økning av felleskostnader

Husleien ble økt med 15% ved nyttår på grunn av økte utgifter på vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 318 306.

Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 617 271.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med en lekkasje.

Resultat

Årets resultat på kr 332 621 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 689 233.

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 ikke beregnet noe til større 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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 30 475. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fridtjofsborg AS.

Lån

Fridtjofsborg AS har lån i OBOS-banken AS.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 20 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 24 år.

Lån 3 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Fridtjofsborg

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fridtjofsborg.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 regnskapskikk 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 selskapets 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 11:06:25 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 258 400	1 258 400
Tomt		114 600	114 600
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 000	1 373 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 077	15 801
Forskuddsbetalte kostnader		1 506	20 068
Andre kortsiktige fordringer	14	22 611	32 785
Driftskonto OBOS-banken		733 316	965 249
Driftskonto OBOS-banken II		37 964	29 605
Sparekonto OBOS-banken		70	70
SUM OMLØPSMIDLER		810 544	1 063 577
SUM EIENDELER		2 183 544	2 436 577
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	117 000	117 000
Udekket tap	16	-13 771 668	-14 104 289
SUM EGENKAPITAL		-13 654 668	-13 987 289
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 716 900	16 383 536
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 716 900	16 383 536
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 015	32 617
Leverandørgjeld		98 187	2 590
Påløpte renter		2 109	2 060
Annen kortsiktig gjeld		0	3 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 311	40 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 183 544	2 436 577
Pantstillelse	18	20 320 000	20 320 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022
Styret i AS Fridtjofsborg

Kjersti Kambestad/s/

Karianne Johansen/s/

Karl Gunnar S Karlsen/s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 070 696
Bredbånd	139 104
Nedbetaling	65 469
Bod	34 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 309 669

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	8 497
Regnskapskorrigeringer	140
SUM ANDRE INNTEKTER	8 637

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 067
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 067

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 71 400.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 084, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 508
Mycoteam AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-23 008

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-216 985
Drift/vedlikehold VVS	-245 819
Drift/vedlikehold elektro	-2 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 318
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-875
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-501 839

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-191 426
Feieavgift	-11 756
Renovasjonsavgift	-172 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 447

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 003
Verktøy og redskaper	-1 249
Driftsmateriell	-5 295
Lyspærer og sikringer	-2 160
Vaktmestertjenester	-54 286
Renhold ved firmaer	-102 878
Snørydding	-10 268
Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-769

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 084
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-1 281
Kontingenter	-800
Gaver	-270
Bank- og kortgebyr	-3 350
Velferdskostnader	-6 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 887

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	661
SUM FINANSINNTEKTER	661

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-9461
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-133 831
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-225 648
Renter på leverandørgjeld	-134
SUM FINANSKOSTNADER	-369 074

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 373 000
Tomt	-114 600
SUM BYGNINGER	1 258 400

Tomten er kjøpt.

Gnr.232/bnr.327

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra Sameiet Sveriges gt. 11 (bakgård)	15 074
Til gode fra BRL Sverigesgt 15 (bakgård)	7 537
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 611

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 117 000 forselte på 1 170 aksjer à kr 100

8 leiligheter med 20 aksjer hver

2 leiligheter med 10 aksjer hver

36 leiligheter med 21 aksjer hver

8 leiligheter med 26 aksjer

2 leiligheter med 13 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	987 100	
Nedbetalt i år	53 647	
		-359 253

OBOS-banken AS (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011	-8 480 778	
Nedbetalt tidligere	2 485 959	
Nedbetalt i år	348 115	
		-5 646 704

OBOS-banken AS (lån 3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-10 580 000	
Nedbetalt tidligere	604 183	
Nedbetalt i år	264 874	
		-9 710 943

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 716 900****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 716 900
TOTALT	15 716 900

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

Bygninger	1 258 400
Tomt	114 600
TOTALT	1 373 000

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6588891. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Fasaderehabilitering	
2014	Piperehabilitering	
2008	Vindusutskifting	De fleste vinduene i gården ble byttet ut i 2008. Noen gjenstår og dette vil bli gjort etter behov/ønske fra eierne det gjelder.
2005	VVS rehabilitering	
2004	Rehabilitering av pipeløp	Skiftet beslag på pipene
2002	Rehabilitering av bakgård	Sammenslåing av bakgård, med Sverigesgate 11 og 15.
2001	Malt alle trappeoppganger	
1999	Maling av utvendig fasade	mot gate og bakgård
1988	Rehabilitering av takene	(isolering, nytt asfaltbelegg)
1988	ENØK, dvs. isolering av loft og dører	i oppganger
1986	Nye stigeledninger	

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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