



# Årsmøte 2022

7550 Brl. Fredrik Haslundsgate 2

## **Til andelseierne i Brl. Fredrik Haslundsgate 2**

**Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl. 19.00 i Frederik Haslundsgate 2, hos Tor Langballe.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl. Fredrik Haslundsgate 2 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Brl. Fredrik Haslundsgate 2  
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 19.00 i Frederik Haslundsgate 2, hos Tor  
Langballe.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

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

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Det har ikke innkommet forslag

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 16. mai 2022  
Styret i Brl. Fredrik Haslundsgate 2

Tor Langballe/s/     Robert Andersson/s/     Cindy Franke/s/

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Langballe	Frederik Haslunds Gate 2 B
Styremedlem	Robert Andersson	Frederik Haslunds Gate 2 B
Styremedlem	Cindy Franke	Frederik Haslunds Gate 2 B

### Generelle opplysninger om Brl. Fredrik Haslundsgate 2

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Brl. Fredrik Haslundsgate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871208212, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Frederik Haslunds Gate 2 A

Frederik Haslunds Gate 2 B

Gårds- og bruksnummer :

228        48

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Det ble bygd platting i bakgården i 2021. Det var ingen andre vesentlige prosjekter eller utgifter. Det er ingens store nye prosjekter eller vedlikehold planlagt.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredrik Haslundsgate 2

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Fredrik Haslundsgate 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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.

---

### *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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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>.

Oslo, 24. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET FREDRIK HASLUNDSGATE 2  
ORG.NR. 871 208 212, KUNDENR. 7550**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>265 588</b>	<b>616 449</b>	<b>265 588</b>	<b>137 113</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-47 466	-275 174	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-81 009	-75 687	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-128 475</b>	<b>-350 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>137 113</b>	<b>265 588</b>	<b>265 588</b>	<b>137 113</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	144 262	271 665
Kortsiktig gjeld	-7 149	-6 077
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>137 113</b>	<b>265 588</b>

## ORG.NR. 871 208 212, KUNDENR. 7550

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	422 032	421 528	0	0
Andre inntekter	3	5 860	5 860	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>427 892</b>	<b>427 388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-846	-606	0	0
Styrehonorar	5	-6 000	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 625	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 655	-44 390	0	0
Drift og vedlikehold	7	-167 384	-442 791	0	0
Forsikringer		-39 686	-37 753	0	0
Kommunale avgifter	8	-73 785	-47 224	0	0
Energi/fyring		-34 390	-15 512	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-55 191	-54 269	0	0
Andre driftskostnader	9	-11 216	-10 003	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-438 529</b>	<b>-662 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 637</b>	<b>-234 785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 458	11 629	0	0
Finanskostnader	11	-42 287	-52 018	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-36 829</b>	<b>-40 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-47 466</b>	<b>-275 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-15 903		
Udekket tap		-47 466	-259 271		



**BORETTSLAGET FREDRIK HASLUNDSGATE 2**  
**ORG.NR. 871 208 212, KUNDENR. 7550**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 502 583	2 502 583
Tomt		49 212	49 212
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 551 795</b>	<b>2 551 795</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		80	4 857
Forskuddsbetalte kostnader		4 762	4 599
Driftskonto OBOS-banken		37 584	100 643
Sparekonto OBOS-banken		101 836	161 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>144 262</b>	<b>271 665</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 696 057</b>	<b>2 823 460</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 *100		800	800
Udekket tap	13	-306 737	-259 271
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-305 937</b>	<b>-258 471</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 066 845	2 147 854
Borettsinnskudd	15	928 000	928 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 994 845</b>	<b>3 075 854</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 905	5 845
Påløpte renter		244	232
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 149</b>	<b>6 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 696 057</b>	<b>2 823 460</b>
Pantstillelse	16	3 328 000	3 328 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2022

Styret i Borettslaget Fredrik Haslundsgate 2

Tor Langballe /s/

Robert Andersson /s/

Cindy Franke /s/

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	417 468
Eiendomsskatt	4 564
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>422 032</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forhåndsavklaring	5 860
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 860</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-846
--------------------	------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-846</b>
------------------------------	-------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 6 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-98 750
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-51 248
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 183
-----------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-204
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-167 384</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 566
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-39 399
-----------------------	---------

Feieavgift	-1 710
------------	--------

Renovasjonsavgift	-28 111
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-73 785</b>
-------------------------------	----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 900
-----------	--------

Renhold ved firmaer	-6 000
---------------------	--------

Andre kontorkostnader	-50
-----------------------	-----

Porto	-88
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 179
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 216</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	270
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	283
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 905
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 458</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 287
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-42 287</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	492 129
Fratrukket tomt	-49 212
Rehabilitering	2 059 666
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 502 583</b>

Tomten eies av borettslaget

Gnr.228/bnr.48

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	252 146
Nedbetalt i år	81 009
	-2 066 845
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-2 066 845</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-928 000
----------------------	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-928 000</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	928 000
Pantelån	2 066 845
<b>TOTALT</b>	<b>2 994 845</b>

---

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

Bygninger	2 502 583
Tomt	49 212
<b>TOTALT</b>	<b>2 551 795</b>

---

Det er ingen innkomne forslag til generalforsamlingen.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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