



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 689 733  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Frydenlundgata 11  
0169 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922689733

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		729 045	822 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>729 045</b>	<b>822 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	34 230	51 345
Annen driftskostnad	3	760 304	1 079 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>794 534</b>	<b>1 131 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 489</b>	<b>-308 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		377	1 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>377</b>	<b>1 568</b>
Annen finanskostnad		16 637	14 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 637</b>	<b>14 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 260</b>	<b>-12 494</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 749	-321 241
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 563 025	73 563 025
Sum varige driftsmidler		73 563 025	73 563 025
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 563 025	73 563 025
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 515	103 021
Sum fordringer		64 515	103 021
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 793	33 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 793	33 207
Sum omløpsmidler		111 308	136 228
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		368 180	286 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-368 180</b>	<b>-286 431</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-308 180</b>	<b>-226 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 126	227 060
Øvrig langsiktig gjeld		73 652 167	73 652 167
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 822 293</b>	<b>73 879 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 822 293</b>	<b>73 879 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58	5 843
Leverandørgjeld		94 592	27 310
Skyldige offentlige avgifter		4 230	
Annen kortsiktig gjeld		61 340	13 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 220</b>	<b>46 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 982 513</b>	<b>73 925 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 461077

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 689 733  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Frydenlundgata 11  
0169 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 922 689 733  
FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		729 045	822 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>729 045</b>	<b>822 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	34 230	51 345
Annen driftskostnad	3	760 304	1 079 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>794 534</b>	<b>1 131 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 489</b>	<b>-308 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		377	1 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>377</b>	<b>1 568</b>
Annen finanskostnad		16 637	14 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 637</b>	<b>14 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 260</b>	<b>-12 494</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 749	-321 241
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>



Organisasjonsnr: 922 689 733  
FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		73 563 025	73 563 025
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 563 025	73 563 025
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 515	103 021
Sum fordringer		64 515	103 021
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 793	33 207
Sum omløpsmidler		111 308	136 228
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		368 180	286 431



Sum opptjent egenkapital	-368 180	-286 431
Sum egenkapital	-308 180	-226 431
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 126	227 060
Øvrig langsiktig gjeld	73 652 167	73 652 167
Sum annen langsiktig gjeld	73 822 293	73 879 227
Sum langsiktig gjeld	73 822 293	73 879 227
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58	5 843
Leverandørgjeld	94 592	27 310
Skyldige offentlige avgifter	4 230	
Annen kortsiktig gjeld	61 340	13 305
Sum kortsiktig gjeld	160 220	46 458
Sum gjeld	73 982 513	73 925 685
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>



Organisasjonsnr: 922 689 733  
FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





INNKALLING TIL

# GENERALFORSAMLING 2025

FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

MANDAG 12.MAI  
KL 18.30

BENNECHES GATE 4



Frydenlundgata 11 Borettslag

## TIL ANDELSEIERNE I FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling

**Mandag 12.05.2025**

kl. 18.30

**Benneches gate 4**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024.

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 Frydenlundgata 11 Borettslag 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 en 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 en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Frydenlundgata 11 Borettslag

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Frydenlundgata 11 Borettslag  
avholdes mandag 12.mai 2025 kl. 18.30 i Benneches gt 4

Til behandling foreligger:

### 1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent og to protokollvitner
- c) Opptak av navnefortegnelse
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. Innledning ved styret

- a) Redegjørelse for borettslagets status

### 3. Styrets årsrapport for 2024

- a) Gjennomgang av styrets årsrapport 2024  
Styrets forslag til vedtak: Styrets årsrapport 2024 tas til etterretning

### 4. Årsregnskap for 2024

- a) Gjennomgang av regnskapet for 2024  
Styrets forslag til vedtak: Årsregnskap 2024 tas til etterretning

### 5. Budsjett 2025

- a) Gjennomgang av budsjettet for 2025  
Styrets forslag til vedtak: Budsjett 2025 tas til etterretning

### 6. Justering av felleskostnader

- a) Felleskostnader oppjusteres  
Styrets forslag til vedtak: Felleskostnader justeres opp med 12 prosent fra 01.07.25

### 7. Fastsetting av styrehonorar

- a) Styrets forslag til vedtak: Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 40 000

### 8. Planlagt vedlikehold og oppdatering

- a) Styret informerer om status og planlagte oppgraderinger

### 9. Innkomne forslag

### 10. Valg av tillitsvalgte

- a) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 04.05.2025

Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens

Roger Hagen

Magne Erik Kirkbakk Lundborg

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. Tillitsvalgte

Styret har i 2024 hatt følgende sammensetning:  
Haukur Morthens (styreleder), Roger Hagen (styremedlem), Magne Erik Kirkbakk  
Lundborg (styremedlem) og Hanne Torkildsen (vara).

### 2. Generelle opplysninger om Frydenlundgata 11 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelseiligheter.  
Frydenlundgata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med  
organisasjonsnummer 922689733, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.  
Gårds- og bruksnummer: 217/139.

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.

Frydenlundgata 11 Borettslag har ingen ansatte.

### 3. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer  
13717649.

### 4. Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.  
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.  
Borettslagets revisor er BDO AS.

### 5. Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter. Det har bl.a. vært arbeidet med følgende saker:

- Låsesystem har blitt oppgradert
- Ny internettleverandør i borettslaget
- Oppfølging av drift og vedlikehold av brannsikringsanlegg
- Retting av feil på vamtvannsanlegg
- Oppfølging av kommunale gravearbeider i gata

Disse sakene vil bli nærmere redegjort for på generalforsamlingen.

### 6. Dugnad

Det har blitt avholdt en dugnad i 2024 i bakgården.

### 7. Vedlikehold og oppgraderinger

Det har ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider på gården i 2024.

Styret FG11 BRL



## VEDLEGG TIL ÅRSRAPPORT FOR 2024

Revisor har følgende kommentar til regnskapet for 2024:

### **Økonomi – negativ egenkapital og negative disponible midler.**

*Regnskapet viser at borrettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Neste års budsjett retter ikke opp forholdet. Årsaken til den negative arbeidskapitalen er leverandørgjelden. Har borrettslaget nå tatt opp nytt lån slik at de har finansieringen i orden? Hvis ikke driver borettslaget for kreditors regning. Forholdet krever bred omtale i årsberetning/-rapport og note hvor de må vise hvordan de vil rette opp forholdet.*

#### **1. Udekket tap**

Styrets svar:

Under post «udekket tap» er det ført opp kr 368.180. Beløpet kommer fra negativt årsresultat på kr 81.749, og et udekket tap på kr 286.431 som er overført fra året før (2023).

Udekket tap på kr 286.431 kommer primært fra tapsførte kundefordringer. Beløpet stammer fra fakturaer som Obos på vegene av borettslaget sendte til utbygger. Kort tid etterpå ble det klart at det ville bli tilnærmet umulig å få disse kravene betalt, og at vår juridiske posisjon var også usikker. Vi ba derfor om at disse fakturaene ble tapsført i regnskapet. Borettslaget har aldri regnet med betaling av disse fakturaene i sine budsjetter.

Informasjon fra OBOS:

«Det ble i 2023 avsatt «tap på fordringer på kr. 311 009. I 2024 ble dette ført som konstatert tap. Posten vil ikke fremkomme i fremtidige regnskap.»

#### **2. Negativ egenkapital**

Styrets svar:

Driftsresultatet for 2024 viser ett underskudd på kr 65.489. Dette beløpet kommer primært fra en overskridelse i posten «drift og vedlikehold», som er høyere enn budsjettet.

Forklaringen ligger i note 7 (drift og vedlikehold), hvor det er ført opp et beløp på kr 140.904 som ikke er med i budsjettet. Beløpet gjelder to fakturaer: Den ene fakturaen er fra Hemer Lås & Dørtelefon AS, på kr 65.904. Dette arbeidet ble budsjettet i 2023, men kom til betaling først i januar 2024. Fakturaen ble betalt til forfall. Den andre fakturaen er en ubetalt faktura fra Bjerke Byggeservice AS på kr 75.000. Denne fakturaen bestrider borettslaget og vi har skriftlig informert Bjerke Byggeservice om dette. Det er pt. uklart hvordan den saken vil utvikle seg videre, men borettslaget har midler til å betale et beløp som det måtte bli enighet om. I tillegg er brannsikring, som er tatt med i budsjettet under posten «andre driftskostnader», ført i regnskapet under posten «drift og vedlikehold».

Informasjon fra OBOS:

«Når det gjelder ovenstående så er kr. 75 000,- ført kto 241. Avsatt leverandørgjeld. Brannsikring er ført kto 6609 drift og vedlikehold. At selskapet har budsjettet dette på «andre driftskostnader» kan de vel lett forklare. Kostnadene er ført korrekt i regnskapet i forhold til kostnadskontoer.»



Frydenlundgata 11 Borettslag

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

### Større vedlikehold

Faste og løpende kostnader knyttet til brannsikkerhet er i årets budsjett flyttet fra posten «andre driftskostnader» til «drift og vedlikehold». Posten inkluderer også årlige kostnader til låssystem. I posten drift og vedlikehold er det også lagt inn et beløp for maling av gulv og bytte av lampe i portrom. (Lampen bør byttes pga driftshensyn.)

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn i gården i april, og har stilt krav til en brannteknisk vurdering av bygget. Denne må utarbeides i løpet av 2025.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp. Kostnadene som er lagt inn i budsjettet for 2025 er basert på faktura fra Oslo kommune for 1. og 2. kvartal 2025.

### Eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt i 2024 er videreført i budsjettet for 2025. Borettslaget betaler fakturaene for eiendomsskatt, som etterpå viderefaktureres den enkelte andelseier.

### Energikostnader

Strømkostnadene er fortsatt høye. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Basert på tall fra 2024, er det tatt høyde for en premieøkning på 10 % i budsjettet.

### Lån

Frydenlundgata 11 Borettslag har lån i OBOS bank. Det antas at dagens rentenivå videreføres i 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Internett

01.01.2025 byttet borettslaget internettleverandør. Høyhastighetsinternett leveres nå via borettslagets avtale. Kostnader for internett faktureres som før sammen med felleskostnader. Beløpet er oppjustert fra kr 399 til kr 450 fra 01.07.2025. Egne tilleggs avtaler med forrige leverandør utgår.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 12 % øking av felleskostnadene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098

### 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. 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 innkrevede 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>89 771</b>	<b>465 752</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-81 749	-321 241
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-56 934	-54 740
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-138 683</b>	<b>-375 981</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-48 912</b>	<b>89 770</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		111 308	136 228
Kortsiktig gjeld		-160 220	-46 458
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-48 912</b>	<b>89 770</b>



Frydenlundgata 11 Borettslag

## FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	729 045	591 199	0	0
Andre inntekter		0	231 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>729 045</b>	<b>822 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-6 345	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	-45 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 310	-16 541	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 183	-5 395	0	0
Drift og vedlikehold	7	-182 088	-249 608	0	0
Forsikringer		-61 456	-53 455	0	0
Kommunale avgifter	8	-266 144	-191 827	0	0
Energi/fyring		-129 994	-147 552	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 820	-41 670	0	0
Andre driftskostnader	9	-33 111	-343 225	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-794 534</b>	<b>-1 131 196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-65 489</b>	<b>-308 747</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	377	1 568	0	0
Finanskostnader	11	-16 637	-14 062	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 260</b>	<b>-12 494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-81 749</b>	<b>-321 241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-34 810		
Udekket tap		-81 749	-286 431		



Frydenlundgata 11 Borettslag

**FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 922 689 733, KUNDENR. 3098**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	51 494 117	51 494 117
Tomt		22 068 908	22 068 908
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 563 025</b>	<b>73 563 025</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		109	116
Forskuddsbetalte kostnader		64 406	102 905
Driftskonto OBOS-banken		46 793	33 207
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>111 308</b>	<b>136 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>



Frydenlundgata 11 Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Udekket tap	13	-368 180	-286 431
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-308 180</b>	<b>-226 431</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	170 126	227 060
Borettsinnskudd	15	73 652 167	73 652 167
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 822 293</b>	<b>73 879 227</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		31 340	13 305
Leverandørgjeld		94 592	27 310
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	4 230	0
Påløpte renter		58	1 227
Påløpte avdrag		0	4 616
Annen kortsiktig gjeld	17	30 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>160 220</b>	<b>46 458</b>

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>73 674 333</b>	<b>73 699 253</b>
Pantstillelse	18	100 400 000	100 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Frydenlundgata 11 Borettslag

Gustaf Haukur Morthens

Roger Hagen

Magne Erik Lundborg



Frydenlundgata 11 Borettslag

## 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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	634 113
Kabel-TV	57 456
Eiendomsskatt	37 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>729 045</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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: 4 STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

## NOTE: 5 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.



Frydenlundgata 11 Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 183</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 904
Drift/vedlikehold elektro	-13 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 903
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 281
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-182 088</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 038
Vann- og avløpsavgift	-139 127
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-82 803
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-266 144</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Renhold ved firmaer	-28 425
Andre fremmede tjenester	-958
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 173
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 111</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>377</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 088
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-746
Renter og provisjon på kassekreditt	-803
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 637</b>



Frydenlundgata 11 Borettslag

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	51 494 117
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>51 494 117</b>

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.217/bnr.139

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 enkelteiligheter 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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-300 000
Nedbetalt tidligere	72 940
Nedbetalt i år	56 934
	-170 126
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-170 126</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-73 652 167
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-73 652 167</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 230</b>
---	---------------

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-30 000
---------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 000</b>
-----------------------------------	----------------



Frydenlundgata 11 Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 652 167
Pantelån	170 126
<b>TOTALT</b>	<b>73 822 293</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 494 117
Tomt	22 068 908
<b>TOTALT</b>	<b>73 563 025</b>

**NOTE: 19**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Frydenlundgata 11 Borettslag

## FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2025

		INPUT (Blå felt):
		Sum
<b>DRIFTSINNEKTER</b>		<b>854 503</b>
Innkrevde felleskostnader		
	3600 Innkrevde felleskostnader jan-jun	354 375
	3600 Innkrevde felleskostnader jul-des	396 900
	3600 Internett jan-jun	28 728
	3600 Internett jan-jun	32 400
	Eiendomsskatt	42 100
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>854 503</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Personalkostnader		<b>5 640</b>
	5400 Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar		<b>40 000</b>
	530 Styrehonorar	40 000
Revisjonshonorar		<b>7 000</b>
	671 Revisorhonorar	7 000
Regnskapsførerhonorar		<b>35 000</b>
	670 Regnskapsførerhonorar	35 000
Konsulent og forvaltn.tjen		<b>5 000</b>
	673 Konsulenthonorar	5 000
Drift og vedlikehold		<b>130 000</b>
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	130 000
Forsikringer		<b>67 000</b>
	7501 Forsikring bygninger	67 000
Kommunale avgifter		<b>304 600</b>
	7721 Vann- og avløpsavgift	262 500
	7723 Feieavgift	
	7724 Renovasjonsavgift	
	Eiendomsskatt	42 100
Energi / fyring		<b>133 000</b>
	620 Elektrisk energi	133 000
Internett		<b>62 500</b>
	6607 Internett	62 500
Andre driftskostnader		<b>35 500</b>
	655 Driftsmaterialer	2 500
	677 Renhold ved firmaer	30 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>825 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>29 263</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER</b>		
Finansinntekter		<b>0</b>
	8026 Renter sparekonto i OBOS	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader		<b>16 500</b>
	8099 Renter lån i OBOS banken	16 500
<b>RES. FINANSINN./-KOSTNADER</b>		<b>-16 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 763</b>



Frydenlundgata 11 Borettslag

**3098 Frydenlundgata 11 Borettslag**

**FULLMAKT**

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

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Leilighetsnummer:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Frydenlundgata 11 Borettslag

**Eierens underskrift og dato:**

.....  
**(Eierens underskrift)**

.....  
**(Dato)**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDGATA 11 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1TYX6-POZIT-KIPNH-IM3GL-DE7NO-455KX



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-13 21:03:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TTYX6-PC2JT-KIPNH-IM3GL-DE7NO-45SKX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.