



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 374 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 947374354

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 330 558	2 094 016
Sum inntekter		2 330 558	2 094 016
Kostnader			
Lønnskostnad		137 220	145 138
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 084	8 085
Annen driftskostnad		2 804 260	3 535 504
Sum kostnader		2 949 564	3 688 727
Driftsresultat		-619 006	-1 594 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 613	22 306
Sum finansinntekter		23 613	22 306
Annen finanskostnad		570 154	495 870
Sum finanskostnader		570 154	495 870
Netto finans		-546 541	-473 564
Resultat før skattekostnad		-1 165 547	-2 068 274
Årsresultat		-1 165 547	-2 068 274
Totalresultat		-1 165 547	-2 068 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 165 547	-2 068 274
Sum overføringer og disponeringer		-1 165 547	-2 068 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		257 527	265 611
Sum varige driftsmidler		15 936 225	15 944 309
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 534	6 212
Sum finansielle anleggsmidler		15 534	6 212
Sum anleggsmidler		15 951 759	15 950 521
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 981	48 425
Sum fordringer		48 981	48 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 706	509 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 706	509 694
Sum omløpsmidler		397 687	558 119
SUM EIENDELER		16 349 446	16 508 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 457 431	3 622 979
Sum opptjent egenkapital		2 457 431	3 622 979
Sum egenkapital		2 460 331	3 625 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 695 452	8 701 674
Øvrig langsiktig gjeld		4 179 752	4 170 617
Sum annen langsiktig gjeld		13 875 204	12 872 291
Sum langsiktig gjeld		13 875 204	12 872 291
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 895	2 900
Leverandørgjeld		10 584	5 082
Skyldige offentlige avgifter		-518	896
Annen kortsiktig gjeld		950	1 592
Sum kortsiktig gjeld		13 910	10 470
Sum gjeld		13 889 115	12 882 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 349 446	16 508 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354189

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 374 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 330 558	2 094 016
Sum inntekter		2 330 558	2 094 016
Kostnader			
Lønnskostnad		137 220	145 138
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 084	8 085
Annen driftskostnad		2 804 260	3 535 504
Sum kostnader		2 949 564	3 688 727
Driftsresultat		-619 006	-1 594 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 613	22 306
Sum finansinntekter		23 613	22 306
Annen finanskostnad		570 154	495 870
Sum finanskostnader		570 154	495 870
Netto finans		-546 541	-473 564
Resultat før skattekostnad		-1 165 547	-2 068 274
Årsresultat		-1 165 547	-2 068 274
Totalresultat		-1 165 547	-2 068 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 165 547	-2 068 274
Sum overføringer og disponeringer		-1 165 547	-2 068 274



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		257 527	265 611
Sum varige driftsmidler		15 936 225	15 944 309
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 534	6 212
Sum finansielle anleggsmidler		15 534	6 212
Sum anleggsmidler		15 951 759	15 950 521
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 981	48 425
Sum fordringer		48 981	48 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 706	509 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 706	509 694
Sum omløpsmidler		397 687	558 119
SUM EIENDELER		16 349 446	16 508 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900



Sum innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 457 431	3 622 979
Sum opptjent egenkapital	2 457 431	3 622 979
Sum egenkapital	2 460 331	3 625 879
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 695 452	8 701 674
Øvrig langsiktig gjeld	4 179 752	4 170 617
Sum annen langsiktig gjeld	13 875 204	12 872 291
Sum langsiktig gjeld	13 875 204	12 872 291
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 895	2 900
Leverandørgjeld	10 584	5 082
Skyldige offentlige avgifter	-518	896
Annen kortsiktig gjeld	950	1 592
Sum kortsiktig gjeld	13 910	10 470
Sum gjeld	13 889 115	12 882 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 349 446	16 508 640



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3585

FRYDENBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, OBOS, Storgata 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdaterte Husordensregler
8. Vedtektsendring, Tilførsel til paragraf 4.3
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENBERG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christofer Nicolay Joakim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår av årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3585 Revisjonsberetning for Frydenberg Borettslag - 2025.pdf
- 2. 3585 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-



Sak 7

Oppdaterte Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hovedendring er tilførsel av følgende tekst:

Hunder skal til enhver tid føres i bånd på borettslagets eiendom, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Eventuelle ekskrementer etter hunden skal plukkes opp umiddelbart

Varmepumper må det alltid søkes til styret om, før innkjøp og montering. Styret skal alltid involveres i forhold til plassering. Dette grunnet støy og kondensvann som kan være til sjenanse og skade på bygning.

De oppdatert følger vedlagt

Styrets innstilling
Endringene vedtas

Forslag til vedtak
Vedtas

Vedlegg
3. 3585 Frydenberg borettslag Husordensregler.pdf

Sak 8

Vedtektsendring, Tilførsel til paragraf 4.3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

(3) Kjøp og montering av varmepumpe. Før innkjøp og montering av varmepumpe skal det alltid sendes søknad til styret. Søknaden skal også inneholde hvor mange dB varmepumpen avgir. Varmepumper skal også monteres av godkjent firma. Det oppgis i søknaden hvilket firma. Plassering av varmepumpe gjøres i samarbeide med styret. Montering uten tillatelse fra styret kan medføre at varmepumpe må demonteres for eiers regning.

(4) Beboer som har varmepumpe har en vedlikeholdsplikt i forhold til å følge serviceintervaller og lign. Dette har sammenheng med HMS og brannfare.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

Forslag til vedtak
Vedtas



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny ekstern styreleder, da nåværende ikke har mulighet for å fortsette.

Den nye foreslåtte styrelederen heter Per Juel Knudsen. Han har god erfaring som styreleder. Se vedlagte CV. Han koster kr 60 000,- pr år

Innstilling

Styret går inn for kandidaten

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Juel Knudsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alban Belegu

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rolf Skulbørstad

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erika Helene Kurahachi

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gro Aurud Nordal

Vedlegg

1. Presentasjon Per Juel Knudsen.pdf



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter.

Styret har arbeidet med å slutføre de oppgavene som har blitt startet opp tidligere. Blant annet så har vi utbedret sikringskap i første etasje i Veumveien, byttet alle utelampene og bestilt bytting av ødelagt glass på veranda og gangbane mellom blokkene. Renoveringen som startet i 2024 av utvendig trappeløp ble ferdigstilt i 2025.

Av nye saker som vi har arbeidet med er: Etablert en HC parkering, merket opp nye parkeringsplasser, da vi var nødt til å flytte den ytterste parkeringsplassen inn fra Sandveien.

Vi gjennomførte også en flott dugnad, hvor vi klippet hekk, malte grunnmur, ryddet i sykkelbod med mer. Tusen takk til alle som bidro. Vi har også fått en fast avtale på renhold i blokken. Tusen takk til Emira som utfører dette.

Vi jobber med å etablere en løsning i forhold til elbillading slik at disse laderne ikke påvirker energiledet på fellesstrømmen.

Ut over dette så er det oppgaver og spørsmål som vi løser underveis.

Vi har også serviceavtale med Certego og Kone som følger opp at dører og heis er i forsvarlig stand. Vi hadde i 2026 service på heis hvor det var nødvendig å bytte en fotocelle

Viktige oppgaver i tiden fremover nå vil være å gjennomføre jevnlig vedlikehold. Vi har i den anledning hatt en gjennomgang med OBOS prosjekt som vil bistå oss med å utarbeide en oversikt over hva vi bør følge med på i tiden fremover



Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

9 av 2885 Revisjonsberetning for Frydenberg Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, 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>.

Sarpsborg, 24. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 947374354, KLIENTNR. 3585

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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		547 649	1 023 525
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 165 547	-2 068 274
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 084	8 085
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 200 000	17 103 348
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-206 222	-15 519 003
Innsk. øremerk. bankkto		-187	-32
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-163 872	-475 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		383 777	547 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		397 687	558 119
Kortsiktig gjeld		-13 910	-10 470
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		383 777	547 649



FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 947374354, KLIENTNR. 3585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 292 967	2 063 264	2 026 000	2 314 326
Ladeinntekter elbil		28 853	24 026	0	25 000
Andre inntekter	3	8 738	6 726	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 330 558	2 094 016	2 026 000	2 339 326
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 220	-35 138	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-8 084	-8 085	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-104 390	-100 375	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-39 186	-26 055	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 631 624	-2 432 456	-228 000	-170 190
Forsikringer		-157 624	-146 552	-161 000	-180 320
Festeavgift		-23 789	-23 789	-24 000	-24 000
Kommunale avgifter	8	-568 872	-556 240	-650 900	-600 064
Ladekostnader EL-bil		0	0	-50 000	-50 000
Energi/fyring	9	-8 727	-24 864	-31 000	-31 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 900	-162 051	-184 000	-189 520
Andre driftskostnader	10	-78 147	-55 497	-75 000	-79 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 949 564	-3 688 727	-1 713 900	-1 639 944
DRIFTSRESULTAT		-619 006	-1 594 710	312 100	699 382
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 613	22 306	17 000	17 000
Finanskostnader	12	-570 154	-495 870	-522 000	-522 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-546 541	-473 564	-505 000	-505 000
ÅRSRESULTAT		-1 165 547	-2 068 274	-192 900	194 382
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-1 165 547	-2 068 274		



FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 947374354, KLIENTNR. 3585

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 672 215	15 672 215
Tomt		6 483	6 483
Andre varige driftsmidler	14	257 527	265 611
Øremerkede bankinnskudd		15 534	6 212
SUM ANLEGGSMIDLER		15 951 759	15 950 521
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 981	48 425
Driftskonto OBOS-banken		138 633	329 397
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	273
Sparekonto OBOS-banken		210 073	180 024
SUM OMLØPSMIDLER		397 687	558 119
SUM EIENDELER		16 349 446	16 508 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		2 457 431	3 622 979
SUM EGENKAPITAL		2 460 331	3 625 879
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 695 452	8 701 674
Borettsinnskudd	16	4 165 100	4 165 100
Annen langsiktig gjeld		14 652	5 517
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 875 204	12 872 291
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 584	5 082
Skyldige offentlige avgifter	17	-518	896
Påløpte renter		2 895	2 900
Annen kortsiktig gjeld	18	950	1 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 910	10 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 349 446	16 508 640
Pantstillelse	19	14 168 000	14 168 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.02.2026



Styret i Frydenberg Borettslag

Jan Erik Amundsen

Gro Aurud Nordal

Erika Helene Kurahachi



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strømsstøtte ytterlys inngangsparti	-1 440
Dugnad gebyr	34 700
Felleskostnader	2 217 587
Garasje	42 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 292 967

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Forsikringsoppgjør	8 738
SUM ANDRE INNETEKTER	8 738

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 313
Påløpte feriepenger	-950
Arbeidsgiveravgift	-16 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 220

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	-110 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 500



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	-8 000

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Murerfirma Roar Andersen	-1 073 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 073 188
Drift/vedlikehold bygninger	-54 263
Drift/vedlikehold elektro	-252 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 553
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 722
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 529
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-22 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 631 624

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-99 840
Kommunale avgifter	-469 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-568 872

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 727
SUM ENERGI / FYRING	-8 727

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-3 451
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 547
Snørydding	-33 250
Gressklipping	-14 750
Andre driftskostnader	-1 542
Trykksaker	-973
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-401
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 147



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 170
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 936
SUM FINANSINNTEKTER	23 613

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-570 154
SUM FINANSKOSTNADER	-570 154

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	15 672 215
SUM BYGNINGER	15 672 215

Gnr.209/bnr.100 M. flere

Tomten er festet fra 1987

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Asfalt		
Tilgang 2011	15 000	15 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	404 226	
Avskrevet tidligere	-153 615	
Avskrevet i år	-8 085	
		242 526
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		257 526

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-8 085

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2024	-8 701 674	
Opprinnelig 2025	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	206 222	
		-9 695 452
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 695 452

**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 165 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 165 100

NOTE 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	518
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	518

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-950
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-950

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 165 100
Pantelån	9 695 452
TOTALT	13 860 552

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 672 215
Tomt	6 483
TOTALT	15 678 698



Husordensregler for Frydenberg Borettslag mars 2026

Vedtatt på årsmøte 23.03.2026

Husordensreglene har den målsetting at reglene som er fastsatt skal sikre ro og orden samt forsvarlig behandling av eiendommene og utearealene.

Husordensreglene vil alltid være et supplement til vedtektene og må derfor sees i sammenheng med disse.

Eierne / leietakerne må holde ro og orden i egen leilighet. Unngå støy og høy musikk som genererer naboene.

Hold orden utenfor egne dører slik at private eiendeler ikke er til ulempe for andre.

Vis hensyn ved bruk av heisen om natten.

Alle må vise hensynsfullhet ved bruk av felles arealer og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette sykler ski, barnevogner, kjelker o.l i felles gang eller trapper.

Det er ikke tillatt å lagre saker og ting utenfor loftsbodene

For nye beboere så må det alltid meldes til styret om at de eventuelt har med seg husdyr.

I vårt sameie kan man ha husdyr, men det må alltid søkes til styret før man går til innkjøp av husdyr. Men hvis husdyr blir til ulempe for beboer slik som.

- vedvarende støy (bjeffing)
- lukt eller dårlig renhold
- allergiplager hos naboer
- frykt eller utrygghet i fellesarealer

Da kan styret foreta tiltak som eventuelt fører til at man ikke kan opprettholde dyreholdet i sameiet.

Hunder skal til enhver tid føres i bånd på borettslagets eiendom, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Eventuelle ekskrementer etter hunden skal plukkes opp umiddelbart

Varmepumper må det alltid søkes til styret om, før innkjøp og montering. Styret skal alltid involveres i forhold til plassering. Dette grunnet støy og kondensvann som kan være til sjenanse og skade på bygning.

Presentasjon

Mitt navn er Per Juel Knudsen, født i 1955 og opprinnelig fra Teisen i Oslo. Jeg er gift og har to voksne barn samt to barnebarn. Siden 1995 har familien feriert på Høysand i Skjeberg og vi har funnet oss godt til rette i Østfold. I 2019 tok vi konsekvensen av det og flyttet til et borettslag i Sarpsborg. Siden 2023 har vi bodd på Høysand i Skjeberg.

Mine hobbyer korps og amatørteater. Jeg spiller trompet i Hafslundsøy musikkorps og trives på scenen med Sarpsborg Teaterlag. Mosjon og trening er også viktig for meg.

Jeg har en yrkesmessig bakgrunn innen IKT og administrasjon. De siste 25 årene før jeg gikk av med pensjon i 2022, arbeidet jeg i offentlig sektor. Gjennom årene har jeg hatt flere verv i borettslag, boligsameie, frivillige lag og foreninger, både som styreleder og styremedlem. Siden 2025 har jeg vært styreleder i Kapellfjellet borettslag i Fredrikstad.

Som valgt representant for andelseiere er jeg opptatt av samhandling, åpen dialog og god informasjon. Min målsetting gjennom et godt samarbeid i styret er å bidra til sunn drift og et godt bomiljø i borettslaget.







Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 3585 Selskapsnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim