



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 716
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 13.05.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947853716

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 484 938	24 135 656
Sum inntekter		27 484 938	24 135 656
Kostnader			
Lønnskostnad		805 016	798 093
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 235	74 765
Annen driftskostnad		15 433 448	34 184 115
Sum kostnader		16 302 699	35 056 973
Driftsresultat		11 182 239	-10 921 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 377	224 268
Sum finansinntekter		46 377	224 268
Annen finanskostnad		10 760 448	8 933 266
Sum finanskostnader		10 760 448	8 933 266
Netto finans		-10 714 071	-8 708 998
Resultat før skattekostnad		468 168	-19 630 315
Årsresultat		468 168	-19 630 315
Totalresultat		468 168	-19 630 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 168	-19 630 315
Sum overføringer og disponeringer		468 168	-19 630 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 587 958	114 587 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 941	315 176
Sum varige driftsmidler		114 838 900	114 903 135
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		289 447	404 031
Sum finansielle anleggsmidler		289 447	404 031
Sum anleggsmidler		115 128 347	115 307 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 070
Andre fordringer		354 928	368 934
Sum fordringer		354 928	375 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 867	3 948 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 867	3 948 935
Sum omløpsmidler		3 663 795	4 323 938
SUM EIENDELER		118 792 143	119 631 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 600	34 600
Sum innskutt egenkapital		34 600	34 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		116 823 501	117 291 669
Sum opptjent egenkapital		-116 823 501	-117 291 669
Sum egenkapital		-116 788 901	-117 257 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199 783 291	198 407 035
Øvrig langsiktig gjeld		35 141 696	35 264 651
Sum annen langsiktig gjeld		234 924 987	233 671 686
Sum langsiktig gjeld		234 924 987	233 671 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 082	612 072
Leverandørgjeld		540 328	2 553 405
Skyldige offentlige avgifter		19 550	19 998
Annen kortsiktig gjeld		37 095	31 012
Sum kortsiktig gjeld		656 056	3 216 487
Sum gjeld		235 581 043	236 888 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 792 143	119 631 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 548440

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 716
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 13.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 484 938	24 135 656
Sum inntekter		27 484 938	24 135 656
Kostnader			
Lønnskostnad		805 016	798 093
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 235	74 765
Annen driftskostnad		15 433 448	34 184 115
Sum kostnader		16 302 699	35 056 973
Driftsresultat		11 182 239	-10 921 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 377	224 268
Sum finansinntekter		46 377	224 268
Annen finanskostnad		10 760 448	8 933 266
Sum finanskostnader		10 760 448	8 933 266
Netto finans		-10 714 071	-8 708 998
Resultat før skattekostnad		468 168	-19 630 315
Årsresultat		468 168	-19 630 315
Totalresultat		468 168	-19 630 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 168	-19 630 315
Sum overføringer og disponeringer		468 168	-19 630 315



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	114 587 958	114 587 958
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	250 941	315 176
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	114 838 900	114 903 135
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	289 447	404 031
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	289 447	404 031
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	115 128 347	115 307 166
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		6 070
-----------------	--	-------

Andre fordringer	354 928	368 934
------------------	---------	---------

Sum fordringer	354 928	375 004
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 308 867	3 948 935
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 308 867	3 948 935
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	3 663 795	4 323 938
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	118 792 143	119 631 104
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	34 600	34 600
Sum innskutt egenkapital	34 600	34 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	116 823 501	117 291 669
Sum opptjent egenkapital	-116 823 501	-117 291 669
Sum egenkapital	-116 788 901	-117 257 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 783 291	198 407 035
Øvrig langsiktig gjeld	35 141 696	35 264 651
Sum annen langsiktig gjeld	234 924 987	233 671 686
Sum langsiktig gjeld	234 924 987	233 671 686
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 082	612 072
Leverandørgjeld	540 328	2 553 405
Skyldige offentlige avgifter	19 550	19 998
Annen kortsiktig gjeld	37 095	31 012
Sum kortsiktig gjeld	656 056	3 216 487
Sum gjeld	235 581 043	236 888 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	118 792 143	119 631 104



Organisasjonsnr: 947 853 716
FRYDENLUND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 437

FRYDENLUND BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FRYDENLUND BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Ellingsrud kirke.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Merking på bakkeplan på parkeringsplassen
8. Innglassing stueside
9. Fjerne ziplinen som er mellom blokkene
10. Økonomiplan som viser dagens situasjon
11. Spørsmålsrunde
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENLUND 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets beretning 2024.pdf
- 2. 0437 Frydenlund Borettslag.pdf
- 3. 0437 Årsregnskap 2024.pdf
- 4. 0437 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.



Sak 7

Merking på bakkeplan på parkeringsplassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å komme med et forslag om å merke parkeringsplassene ute med nummer på bakken. Vaieren som henger i lyktestolpene gjør at de store bilene ikke får rygget ordentlig bak. Parkeringsplassen ville vært mye mer romslig og oversiktlig om alle kunne kjørt helt inn på sin plass. Jeg vil også tro at dette tiltaket gjør det lettere med tanke på snørydding om vinteren, samt tømning av komposthaugen i skrånningen om sommeren.

Styrets innstilling

Støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Skal ikke være så store biler at de ikke kan parkere innenfor merket plass. All kompost/hageavfall skal bringes på nedsiden av parkeringen hvor det blir hentet. Om forslaget vedtas vil merking bli borte halve året grunnet snø/is. Det må isåfall bli i tillegg og ikke istedenfor.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling

Sak 8

Innglassing stueside

Forslag fremmet av:
Josef Ravangard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi måker snøen, men det blir fortsatt kaldt og balkongen kan ikke brukes til noe annet. Kostnaden kan vi beboere selv dekke hvis borettslaget ikke kan formidle det. Kanskje er det flere i borettslaget som kan vurdere dette, og med det få lavere kostnad.

Styrets innstilling

Støtter forslaget mot at alle kostnader dekkes av den enkelte beboer. Innebærer også søknaden til Oslo Kommune vedrørende fasadeendring. Godkjent søknad må sendes styret før innglassing gjennomføres.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling



Sak 9

Fjerne ziplinen som er mellom blokkene

Forslag fremmet av:

Asbjørn og Nina Tveit, Dragonstien 99

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsak: Den har vært veldig godt tilskudd for barn, men for oss beboere er det kilde til støy. selve ziplinen lager støy, pluss at barna som bruker den er veldig høylydte. I våres leilighet høres støyen fra ziplinen uavhengig av hvilket rom vi befinner oss i. Ofte blir den brukt av skoler, AKS, barnehager, og barn fra andre borettslag. I noen tilfeller blir det unødvendig forsøpling på uteområdet, som følge av at området rundt ziplinen blir et samlingsområde. Det er allerede tilbud for barn på dette uteområdet, i form av 2 lekeplasser - det må også nevnes at vi har et større aktivitetspark nedenfor småhusene og stor lekeplass utenfor Dragonstien 16.

Styrets innstilling

Støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Styret mener barns uteaktivitet er viktig. Ziplinen som er en del av aktivitetsparken nedfor småhusene, ble bevisst valgt lagt ved flaggplassen. Dette for å fordele uteområdene for barn i borettslaget. Sandkasser og sklier er for de litt mindre barna enn de som bruker klatrepark og zipline.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Sak 10

Økonomiplan som viser dagens situasjon

Forslag fremmet av:

Anja Nieuwenhuis og Peter Georg Zehentbauer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med gjennomgang av budsjett for 2026 bes det om en økonomiplan som viser hvilke store prosjekter som skal gjennomføres i årene fremover og hvilken effekt disse har på felleskostnader og husleien. Økonomiplanen bør vise både håndtering av dagens situasjon/eksisterende gjeld, samt planlagte prosjekter som medfører nye lån. Det bes om en spesifisering av posten felleskostnader og forventet utvikling fremover, med fremleggelse på et beboermøte senest 1.oktober 2025. Det bes i tillegg om at en slik spesifisering utarbeides hvert år til behandling på generalforsamlingen-

Vedtak: Styret utarbeider en økonomiplan som viser hvordan dagens situasjon skal håndteres videre, og hvilke fremtidige prosjekter som skal gjennomføres og hvilken effekt dette vil ha på felleskostnadene. Styret vil fremlegge en spesifisering av posten felleskostnader og forventet utvikling fremover som en fast post på



dagsorden til generalforsamling. For innverrende år vil en slik spesifikasjon fremlegges beboerne senest 1.oktober 2025

Styrets innstilling

Støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Regnskap og budsjett fremlagt på generalforsamlingen viser alle detaljer på økonomien til borettslaget. Både inntekter, utgifter og lån. Alle på generalforsamling kan stille spørsmål ved de forskjellige postene. Budsjett for 2026 inneholder planene for 2026. Andre store prosjekter vil når de er gjennomarbeidet med et tilbud, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling med den ene saken for en godkjenning, før prosjekt iverksettes. Med vår økonomi så må låneopptak gjøres også ved fremtidige store prosjekter. Om det er ønskelig fra styret eller eventuelt beboere innkalles det til beboermøter.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Sak 11

Spørsmålsrunde

Forslag fremmet av:

Anja Nieuwenhuis og Peter Georg Zehentbauer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med gjennomføringen av årsmøtet foreslås det en halvtimes spørsmålsrunde etter selve møtet, hvor det åpnes for spørsmål som ikke har blitt behandlet på selve årsmøtet. Alternativt legges det et punkt på dagsorden som heter Eventuelt, hvor beboerne kan ta opp diverse saker. Det bes om at dette gjennomføres fom generalforsamlingen som avholdes 2025

Vedtak: Styret innfører en spørretime for beboerne rett etter avslutningen av generalforsamlingen. dette gjøres fom generalforsamlingen som holdes i 2025.

Styrets innstilling

Støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Generalforsamlingen gjennomføres etter gitte kriterier og alle saker skal være kjent for alle senest en uke i forkant. Det er derfor ingen eventuelt på en generalforsamling. Generalforsamlingen er et omfattende møte og styret har mulighet for å kalle inn til beboermøte om de ønsker å informere utenfor nyhetsbrevene eller om noen ytrer ønske om det.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Evensløkken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ambreen Pervez
- Tom Østreng

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Assad Nasir
- Astrid Kjellevold
- Bjørn E. Engstrøm
- Kathrine Løsnsløkken

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i Frydenlund borettslag 2025.pdf

Sak 13

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:

- Anita Evensløkken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kurtish Iljazi



Styrets arbeid

Denne beretningen er godkjent av styret som ble valgt på generalforsamlingen i mai 2024, og omfatter styremøtene som er avholdt fra og med juni 2024 til og med 20. mars 2025. Beretningen er godkjent på styremøte 19.mars 2024.

Styret har kontor i Dragonstien 99. Styrets e-post adresse er: frydenlund@styrommet.no Post og meldinger kan også leveres i styrets postkasse utenfor kontoret.

Styret har hatt totalt 12 antall styremøter

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.

Nyhetsbrev

Etter hvert styremøte, eller ved behov for å informere alle andelseiere, lages og sendes det ut et nyhetsbrev. Dette for at alle skal være informert til enhver tid om hva som foregår i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å registrere seg for å motta disse brevene på e-post. Styret gjør samtidig oppmerksom på at ved å registrere epost i Frydenlund borettslag er man ikke registrert i Obos. Registrere sin epost i Obos må gjøres av den enkelte beboer for å få tilgang/info fra VIBBO.

Brannøvelser

Brannøvelser ble ikke gjennomført i 2024. Det vil bli inngått ny avtale og gjennomført i 2025.

Strøm

Borettslaget har forvaltningsavtale med Norges Energi.

Kursrom/selskapslokale

I Pionerstien 1 er det et kurs/selskapsrom hvor man fint kan dekke på for inntil 36 personer. Det er husordensreglene som gjelder for når arrangementer her skal avsluttes. Depositum kr.500. Lokalet skal ryddes og rengjøres av leietaker. Om dette viser seg å være OK, så betales depositum tilbake. Nøkkel gir kun tilgang til rommet i en gitt periode.

Trær

Dette er en kilde til konflikter, også her i borettslaget. Mange hensyn å ta, og styret har diskutert dette grundig. Sikkerhet og helse, trær som står i fare for å velte grunnet råte må ned. Trær som er flotte å se på for de som går forbi, kan være en kilde som hindrer lys og utsikt for de som bor bak, og dermed senker livskvaliteten. Et stort tre kan også forårsake store skader om det skulle velte.

Uoverensstemmelser

Styret har behandlet flere tilfeller av uoverensstemmelser mellom naboer og brudd på husordensreglene. Styret minner om at ifølge husordensreglene skal alle ta hensyn til hverandre.

Komprimorbil

Dette bestilles av styret slik at alle andelseiere kan få ryddet og levert avfall. Ordningen er under diskusjon da alt avfall skal/må sorteres, og ingen el-fall eller farlig avfall skal i komprimorbil. Selv om det settes ut bur for el-og farlig avfall på gjesteparkeringen, opplever styret at mange ikke bryr seg om det. Noe som skaper mye ekstra arbeid for vaktmester og ekstra utgifter for borettslaget.



Uønskede hendelser

Borettslaget har siste året hatt flere uønskede hendelser. Hærværk på ringeklokker og postkasser. Røykes hasj under terrassene. Utemøbler forsvinner både fra fellesområder og private hager. Unødig opphold i garasjer hvor det også røykes hasj. Garasjeporter og kameraer utsettes for hærværk. Styret er i dialog med forebyggende enhet på Stovner. Både forebyggende og Patruljerende politi har fått nøkler slik at de nå tar en kjøretur når det passer i våre garasjeanlegg. Alt dette koster borettslaget unødige utgifter.

TV og Internett/bredbånd

Det ble i 2020 oppgradert til fiber i alle leiligheter og småhus av Telia Norge As. Individuelt kan man kjøpe seg opp på TV kanaler/pakker samt øke hastigheten på bredbånd. I 2024 fikk alle som ønsket, byttet til ny ruter uten kostnad for den enkelte.

Avtalen innebærer: Kollektiv TV pakke med 12 faste og 5 valgfrie kanaler.
Bredbånd/internett med hastighet på 250 Mbps

Ventilasjon

Leiligheten ventileres for at brukt luft skal erstattes med ny og frisk uteluft!

Den brukte luften inneholder fukt og karbondioksyd som mennesker puster ut. Hvis vi ikke ventilerer leiligheten, blir luften mindre sunn å puste i. Dessuten blir det fuktig. Slik økt luftfuktighet vil slå seg ned på kalde flater, så som i nedkanten på vindusflatene. Disse vi da få råte i treverket etter en tid. Det kan også gi mugg på kalde soveromsvegger som avslører at boligen har for dårlig ventilasjon. Ha ventilene åpne og lukk disse bare på ekstra kalde dager. Luft da ut med åpne vinduer i 10-15 min en eller to ganger pr dag.

Uteluften skal komme inn i boligens rene rom. Hovedsakelig fra stue og soverom. Brukt luft trekkes ut av boligen. Hovedsakelig med ventilen på bad, men også via ventilen på kjøkkenet. Der hvor kjøkken-ventil ikke er åpen **må** det være flat terskel inn til bad med min 1,5 cm åpning eller monteres ventil i dør for å skape tilstrekkelig gjennomstrømning.

Ved å få luftet ut den fuktige lufta blir det også raskere og lettere å få varme i leiligheten.

Vifter kjøkken og bad

Styret minner om at det ikke skal være elektriske vifter hverken på kjøkken eller bad. Det forstyrrer hele anlegget i det enkelte bygg, og medfører at matlukt og annet ikke luftes ut av bygget. Det føres bare over i de andre leilighetene, altså naboen. Alle skal være frakobla, kun tillatt med kullfilter. Kjøkkenvifter utgjør også en stor fare om det skulle begynne å brenne. Den kan spre seg veldig fort til resten av bygget via ventilasjonsanlegget. Styret mottar fortsatt klager må matlukt i leiligheter, noe som betyr at det fortsatt er noen som ikke har koblet fra. Dette gjelder ikke for småhusfeltet.

Kjæledyr- Dyreholdserklæring

Alle som har kjæledyr, må fylle ut en dyreholds erklæring. Her forplikter man seg til å følge borettslagets retningslinjer for dyrehold. Det er anledning til å ha 1-ett dyr pr husstand. Det kan søkes styret spesielt om man vil ha flere. Fint om det sies ifra om man ikke lenger har noe dyr.

Varmepumper

Styret har i 2020 vedtatt retningslinjer for innstallering av varmpumper både for blokkbebyggelse og småhus. Disse fås ved henvendelse til frydenlund@styrommet.no



Garasjeanlegget

Brannvarselanlegg er installert. Kamera/overvåkningssystem ved alle porter er oppgradert. Det er kun bil som skal stå i vårt garasjeanlegg. Om noe annet settes der, vil det bli fjernet/kastet uten noe mere varsel.

Bruksoverlating/fremleie

Se vedtektene punkt 4. Borettslag og overlating av bruk
Skjema som eventuelt må fylles ut fås av OBOS.

El-bil anlegg

Alle andelseiere som ønsker det, kan bestille lader på sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Denne bestillingen skal gå via styret og utføres av entreprenør som styret har valgt. Etablering av el kontakten dekker de kostnader borettslaget hadde i forbindelse med infrastruktur for å kunne etablere slike kontakter hos hver enkelt. Denne kostnaden ble vedtatt skulle dekkes av de som bestiller slike kontakter og ikke tas over felleskost. Løpende vedlikeholdskostnader belastes hver enkelt som har montert lader. Strømforbruk avregnes i henhold til faktisk bruk

Ekstra parkeringsplasser

I borettslaget er det nå 52 parkeringsplasser for personbiler som leies ut etter ventelister. Send forespørsel på e-post til frydylund@styrerommet.no.

Bildelingsplasser

Generalforsamling 2021 vedtok å reservere to plasser på gjesteparkeringen til bildelingsplasser.

Østlandske parkering

Styret har i perioden samarbeidet med Østlandske parkering om kontroll og sanksjonering av ulovlig parkering i borettslaget. Styret minner om at man må huske å registrere sine gjester slik at de ikke får bot på gjesteparkeringen. Beboere kan parkere fra 06.00 – 18.00, men må også registrere seg. Styret har ikke myndighet til å kunne slette bøter om det er beboer/gjester som ikke forholder seg til parkeringsreglene. Den enkelte må selv ta kontakt med Østlandske parkering og klage på boten.

Pelias

Borettslaget har avtale med Pelias for oppfølging og bekjempelse av skadedyr.

Ersnes. Innvendige leilighetsdører

Det er i vårt borettslag beboers eget ansvar. Avtale inngått med Ersnes, som tilbyr bytte av dør. Demontering av gammel dør, montering av ny dør, utføring og listing. Avfall fjernes. Totalt kr 21230,- inkludert mva. Utsiden av døra skal være i bøk, innsiden valgfritt. Treffes på tlf 909 94 337 eller epost [kersnes@online.no](mailto:kernes@online.no)

Vaktmestertjenester

Vaktmesteravtale med Laffens Drift og Vedlikehold fom 1.september 2024. post@laffens.no

Rørlegger

Borettslaget har avtale med Assemblin. Kan også benyttes av beboere privat. Sentralbord 09030
Vakt telefon 22 63 07 00

Elektriker

Borettslaget har avtale med Elektro-Sivert. Disse kan også benyttes av beboere privat. De samarbeider også med Oslo Baderom. firmapost@elektro-sivert.no eller tlf 23344556.



Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask service om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Ordningen er i tråd med generalforsamlingsvedtak i 2004. Kostnadene føres i eget regnskap og belastes den enkelte andelseier som egen post på blanketten for felleskostnader. Borettslaget har også inngått avtale med samme firma om vask av diverse fellesområder som toaletter ved vaskeriene, vinduer i felleslokaler og kursrom.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599377. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf. 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innfor andelseiers ansvar. Egenandelen er pr nå kr. 10 000,- Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom man oppdager defekt utstyr, meldes dette til styret. Borettslaget fullførte i 2020 innstallering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og tun.

HMS- Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget 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. Borettslaget må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet for sin ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan man henvende seg til OBOS på tlf. 02333.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Byttet til Led lys i alle garasjer, heissjakter og borettslagets uteområder.
Alle kjølerom i blokkene ute av drift. Gjort om til boder. Tømt og deponert kjølemedium.
Kjølemaskin, kondensator og rørledning fjernet. Sluk støpt igjen.
- 2023 Husrekka 69 – 85 utbedring av grunn og fundamentering av 9 stk takoverbygg bakside + 5 stk støttemurer mellom byggene.
Rehabiliteringsprosjektet for småhusbebyggelsen ferdigstilt mai-23
Vaskeriene i Dragonstien 101 og 12 samt i Pionerstien 10 er pusset opp.
Kapilær fuktsikring i murkonstruksjonen, samt avfukteranlegg i Pionerstien 8-10-12.
Balansert miniventilasjonsanlegg til de som ønsket i U1 og U2 i Pionerstien 8 og 12 samt til U1 og 1.etg i Pionerstien 8.
Strømvaregninger for el-bil lading og fakturering satt bort til Movel.
Krypkjellere i Pio 8-10-12. Byttet soilrør, isolert i tak og installert avfukteranlegg.
Movel har fra august 1023 fullt ansvar for avregninger vedrørende el bil.
Kontrakter med Bygårdsservice, Forsikring, ElektroSivert, Bank revidert.
- 2022 Rehabiliteringsprosjektet småhusbebyggelsen fortsetter.
Varmtvannsberedere byttet i Pionerstien 1- 8 – 10 – 12 og Dragonstien 12. Alle våre varmtvannsberedere er nå byttet samt at det ble nye postkasser i alle blokker.
- 2021 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet småhusbebyggelsen.
Ny varmtvannsbereder i Dragonstien 99 og 101
Ventilasjonsrens i blokkbebyggelsen (all ventilasjon skal byttes i småhusbebyggelsen)
Lagt varmekabler i betongtrappene.
Tilluftsventiler montert i alle oppganger for å redusere søppellukt.
- 2020 Forprosjektering av planlagt renovering av småhusbebyggelsen.
Ferdigstilt klatrepark og zip-line. Radonmåling utført vinter 2020
Etablert plattinger/møteplasser etter ønske fra andelseiere.
Fullført innstallering av fibernett til alle leiligheter.
Nye galvaniserte trapper ute. Mellom Dragonstien 14-16, utenfor Dragonstien 99, i enden av garasje 103, døra mot pionerstien, utenfor pionerstien 8.
- 2019 Fullført rehabilitering av blokkbebyggelse. Malt oppganger i blokkene. El-tavler er oppgradert /skiftet. Felles brannvarslingsanlegg i blokker og småhus etablert.
- 2018 Startet opp med rehabiliteringsprosjektet av blokkene.
Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av småhusene.
Fullført infrastruktur el-bil. Start oppgradering/ utskifting el-tavler.
- 2017 Oppstart forprosjektering av planlagt renovering og rehabilitering av blokkbebyggelsen.
- 2016 Oppgradering av lekeplass utenfor 16.
- 2015 Utvendig vask og maling av alle 60 småhus. Herunder rengjøring og sjekk av takstein, utskifting av råttent panel, toppbeslag på isbord og nye nedløpsrør fra takrenner.
Ny oppgangsbelysning i alle blokkene.
Større reparasjon av garasjedekket Dragonstien 97/103 øvre plan.



Til generalforsamlingen i Frydenlund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0437 Frydenlund Borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FRYDENLUND BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 107 452	26 139 515
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	468 168	-19 630 315
Tilbakeføring av underregnskap	0	-1 030 428
Tilbakeføring av avskrivning	14 64 235	74 765
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-21 734
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -122 156 328	-203 059 949
Tillegg for nye langs. lån	17 123 532 584	198 645 564
Innsk. øremerk. bankkto	-8 371	-9 967
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 900 288	-25 032 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 007 740	1 107 451
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 663 795	4 323 938
Kortsiktig gjeld	-656 055	-3 216 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 007 740	1 107 451



FRYDENLUND BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 159 810	23 691 555	26 405 000	29 926 000
Ladeinntekter EL-bil		0	187 968	0	0
Andre inntekter	3	325 128	256 133	530 000	530 000
SUM DRIFTSINNEKTER		27 484 938	24 135 656	26 935 000	30 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-390 016	-383 093	-292 000	-394 500
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-64 235	-74 765	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 275	-18 125	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-270 235	-256 635	-275 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-133 233	-700 210	-65 000	-65 000
Kontingenter		-69 200	-69 200	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 521 164	-21 273 376	-1 235 000	-1 202 000
Forsikringer		-1 359 734	-1 181 728	-1 300 000	-1 616 750
Kommunale avgifter	9	-5 055 388	-4 296 373	-4 947 000	-5 752 351
Energi/fyring		-1 996 638	-2 302 284	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 153 706	-1 186 635	-1 225 000	-1 271 000
Andre driftskostnader	10	-2 843 875	-2 899 549	-2 353 000	-2 706 815
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 302 699	-35 056 973	-13 997 000	-15 598 416
DRIFTSRESULTAT		11 182 239	-10 921 316	12 938 000	14 857 584
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 377	224 268	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-10 760 448	-8 933 266	-12 678 000	-10 561 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 714 071	-8 708 998	-12 668 000	-10 551 000
ÅRSRESULTAT		468 168	-19 630 315	270 000	4 306 584
Overføringer:					
Udekket tap		0	-19 630 315		
Reduksjon udekket tap		468 168	0		



FRYDENLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 716, KUNDENR. 437
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	112 327 741	112 327 741
Tomt		2 260 218	2 260 218
Andre varige driftsmidler	14	250 941	315 176
Miljøbankkonto, øremerket		289 447	404 031
SUM ANLEGGSMIDLER		115 128 347	115 307 166
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 070
Forskuddsbetalte kostnader		332 158	368 934
Andre kortsiktige fordringer	15	22 770	0
Driftskonto OBOS-banken		2 173 568	1 305 133
Driftskonto OBOS-banken II		62 616	518 135
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 166	6 412
Sparekonto OBOS-banken		1 064 518	2 119 255
SUM OMLØPSMIDLER		3 663 796	4 323 938
SUM EIENDELER		118 792 141	119 631 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 346 * 100		34 600	34 600
Udekket tap	16	-116 823 501	-117 291 669
SUM EGENKAPITAL		-116 788 901	-117 257 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	199 783 291	198 407 035
Borettsinnskudd	18	34 848 500	34 848 500
Annen langsiktig gjeld	19	23 945	23 945
Avsetning bomiljøtiltak		269 251	392 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		234 924 987	233 671 686
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		540 328	2 553 405
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	19 550	19 998
Påløpte renter		59 082	373 543
Påløpte avdrag		0	238 529
Annen kortsiktig gjeld	21	37 095	31 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		656 055	3 216 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 792 141	119 631 104
Pantstillelse	22	241 925 400	240 925 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.03.2025
Styret i Frydenlund Borettslag

Anita Evensløyken

Kurtish Iljazi

Harald S Jacobsen

Jihed Laabar

Victor Patpatia

Tom Erik Østreng

**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 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	25 125 663
TV/internett	1 199 928
Trappevask	480 480
Parkering	147 540
El-bil månedlig drift	70 182
Forretningslokale	50 400
Tilbygg	32 532
Garasje	31 872
Bod	21 580
Eiendomsskatt	16 896
Pipe	5 952
Strømkompensasjon	-10 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 172 625

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 432
Parkering	-6 383
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 159 810

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

Automatpenger	58 686
Garasjeåpnere	13 455
Miljøfond	196 687
Nøkler	6 060
Søppelsjakt	240
Utleie	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	325 128

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-251 139
Påløpte feriepengene	-31 392
Arbeidsgiveravgift	-99 324
Pensjonskostnader innskudd	-6 911
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-390 016

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 415 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 063
OBOS Prosjekt AS	-71 734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 899
Prosjektleder AS	-8 538
SUM KONSULENTHONORAR	-133 233

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-464 859
Drift/vedlikehold VVS	-51 792
Drift/vedlikehold elektro	-888 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 041
Drift/vedlikehold heisanlegg	-343 645
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 913
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-379 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 325
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-24 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 203
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 291
Egenandel forsikring	-19 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 521 164

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 914
Vann- og avløpsavgift	-3 578 213
Feieavgift	-23 664
Renovasjonsavgift	-1 436 597
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 055 388

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-73 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 518
Verktøy og redskaper	-6 176
Driftsmateriell	-1 323
Vaktmestertjenester	-1 807 301
Vakthold	-97 158
Renhold ved firmaer	-663 101
Andre fremmede tjenester	-9 395
Kontor- og datarekvista	-56 649
Trykksaker	-15 992
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 400
Andre kontorkostnader	-55 987
Telefon, annet	-2 210
Porto	-25
Kontingenter	-17 300
Bank- og kortgebyr	-4 452
Velferdskostnader	-624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 843 875

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 618
SUM FINANSINNTEKTER	46 377

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 171 948
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 085 450
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 495 327
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-559
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 164
SUM FINANSKOSTNADER	-10 760 448

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	102 540 000
Tilgang 2003	8 380 900
Tilgang 2017	1 406 841
SUM BYGNINGER	112 327 741

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.109/bnr.33 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2023	21 734	
Avskrevet tidligere	-7 245	
Avskrevet i år	-7 245	
		7 244
Kontormøbler		
Tilgang 2003	63 860	
Avskrevet tidligere	-63 859	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2020	30 130	
Avskrevet tidligere	-30 129	
		1
Kamera		
Tilgang 2020	85 000	
Avskrevet tidligere	-60 916	
Avskrevet i år	-17 000	
		7 084



Lekeapparat		
Kostpris	87 788	
Tilgang 2016	222 253	
Avskrevet tidligere	-310 040	1
Platting		
Tilgang 2020	43 100	
Avskrevet tidligere	-43 099	1
Klatrepark		
Tilgang 2020	399 901	
Avskrevet tidligere	-123 302	
Avskrevet i år	-39 990	
		236 609
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		250 941
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-64 235

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Parkeringsleie avsatt april - desember 22 770

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 22 770

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-122 034 930
Nedbetalt tidligere	146 062
Nedbetalt i år	121 888 868

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-76 610 634
Nedbetalt tidligere	92 467
Nedbetalt i år	267 460

-76 250 707

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-123 532 584
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-123 532 584

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-199 783 291****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025

3038, 3041, 4002, 4005, 4008, 4011	350
4014, 4017, 4020, 4023, 4026, 4029	350
4032, 4035, 5005, 5008, 5014, 5017	350
1057, 1061, 1065, 2038, 2041, 3002	400
3005, 3008, 3011, 3014, 3017, 3020	400
3023, 3026, 3029, 3032, 3035	400
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	450
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	450
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	450
1019, 1020, 1021, 1056, 2002, 2005	450



2008, 2011, 2014, 2017, 2020, 2023	450
2029, 2032, 2035	450
1043, 1044, 1046, 1047, 1048, 1050	500
1051, 1052, 1053, 1058, 1062, 1066	500
2043, 2044, 2046, 2047, 2048, 2050	500
2051, 2052, 2053, 2056, 2058, 2060	500
2062, 2064, 2066, 3044, 3046, 3048	500
3050, 3051, 3053, 3055, 3056, 3058	500
3060, 3062, 3064, 3066, 4010, 4013	500
4019, 4044, 4046, 4048, 4050, 4051	500
4053, 4056, 4058, 4059, 4060, 4062	500
4063, 4064, 4066, 5043, 5044, 5046	500
5047, 5048, 5050, 5051, 5052, 5053	500
5056, 5058, 5060, 5062, 5064, 5066	500
6055, 6056, 6058, 6059, 6060, 6062	500
6063, 6064, 6066	500
1045, 1049, 1054, 1074, 1075, 1076	550
1077, 1085, 1086, 1087, 1088, 1094	550
1095, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101	550
1102, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109	550
1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1118	550
1119, 1120, 1121, 1122, 2001, 2004	550
2006, 2007, 2010, 2013, 2015, 2016	550
2037, 2039, 2040, 2042, 2045, 2049	550
2054, 2057, 2061, 2065, 3001, 3003	550
3004, 3006, 3007, 3009, 3010, 3012	550
3013, 3015, 3016, 3018, 3019, 3021	550
3022, 3024, 3025, 3027, 3028, 3030	550
3031, 3033, 3034, 3036, 3037, 3039	550
3040, 3042, 3043, 3045, 3047, 3049	550
3052, 3054, 3057, 3061, 3065, 4001	550
4003, 4004, 4006, 4007, 4009, 4012	550
4015, 4016, 4018, 4021, 4022, 4024	550
4025, 4027, 4028, 4030, 4031, 4033	550
4034, 4036, 4043, 4045, 4047, 4049	550
4052, 4054, 4055, 4057, 4061, 4065	550
5004, 5006, 5007, 5009, 5013, 5015	550
5016, 5018, 5045, 5054, 5055, 5057	550
5059, 5061, 5063, 5065, 6057, 6061	550
6065	550
1022, 1024, 1028, 1030, 1031, 1033	600
1034, 1036, 1037, 1039, 1040, 1042	600
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072	600
1073, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	600
1083, 1084, 1089, 1090, 1091, 1092	600
1093, 1096, 1103, 1104, 1115, 1116	600
1117, 1123, 1124, 1125, 1126, 2003	600
2009, 2012, 2018, 2019, 2021, 2022	600
2024, 2025, 2027, 2028, 2030, 2031	600
2033, 2034, 2036, 5049	600

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-34 768 600
Saldo 1.1	-79 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 848 500

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 200
Depositum parkeringsplasser	-19 745
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 945

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 384
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 550

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-31 392
Ukjent innbetaling, feilkonto	-5 703
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 095

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

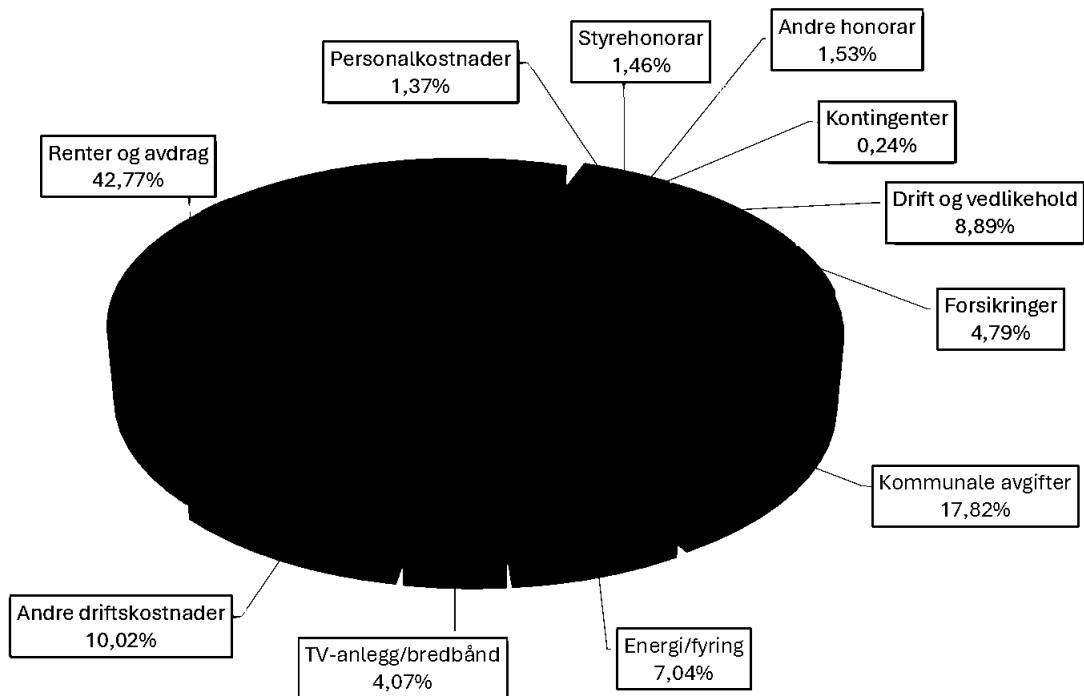
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 500
Pantelån	199 783 291
Påløpte avdrag	0
TOTALT	234 631 791

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

Bygninger	112 327 741
Tomt	2 260 218
TOTALT	114 587 959

KOSTNADSDIAGRAM 2024 FRYDENLUND BORETTSLAG





Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i Frydenlund borettslag 2024

Valgkomiteen har bestått av:

Assad Nasir, Dragonstien 12A (terrasseblokkene)
Astrid Kjellevold, Pionerstien 8 (punktblokkene)
Bjørn Edvard Engstrøm, Dragonstien 14B (terrasseblokkene)

Valgkomiteen skal innstille til følgende verv:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 3-4 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen har hatt møte med et samlet styre og en-til-en-samtaler med alle i styret for en kartlegging av status og behov. Kontaktinfo til valgkomiteens medlemmer er sendt ut i nyhetsbrev.

Styret gir uttrykk for at man nå har økonomien under kontroll og at det gir en lettere situasjon i styret framover. Større prosjekter er satt på vent. Det er sterkt ønskelig med en kvinne til i styret.

To av styremedlemmene som er på valg, Anita og Tom, ønsker gjenvalg. Harald ønsker å tre tilbake. Valgkomiteen har spurt flere foreslåtte kvinnelige kandidater. Ambreen Pervez har ønsket å stille til valg. Hun er 45 år og bor med mann og 2 barn på 5 og 11 år i Pionerstien 12. Hun er vokst opp i Munkebekken og flyttet til England i voksen alder. Kom tilbake til Ellingsrud og Frydenlund borettslag i fjor høst. Hun har en master i kriminologi fra UiO, «community studies» fra England og snart ferdig master i psykologi. Har egen praksis der hun jobber med traumeterapi og coaching. I fritiden liker hun å trene og lese. Hun er opptatt av samhold og mangfold, og vil gjerne bidra til å skape gode møteplasser både i borettslaget og på hele Ellingsrud.

Valgkomiteen stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling er på denne bakgrunn:

- A) Styreleder Anita Evensløkken, Dragonstien 97A, for 2 nye år
- B) Styremedlem Tom Østreng, Dragonstien 41C for 2 nye år
- C) Styremedlem Ambreen Pervez, (ny) Pionerstien 12, for 2 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling 2023:
Delegert: Anita Evensløkken, Dragonstien 97A
Varadelegert: Kurtish Iljazi, Dragonstien 39
- E) Valg av ny valgkomite for 1 år:
Assad Nasir, Dragonstien 12A
Astrid Kjellevold, Pionerstien 8
Bjørn E. Engstrøm, Dragonstien 14B
Kathrine Løsnesløkken, Dragonstien 67D



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 437 Selskapsnavn: FRYDENLUND 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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