



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 913
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: mette karslen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 605 049	3 134 361
Sum inntekter		2 605 049	3 134 361
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 186 755	856 089
Sum kostnader		1 285 845	958 779
Driftsresultat		1 319 204	2 175 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 205	6 242
Sum finansinntekter		4 205	6 242
Annen finanskostnad		674 286	858 913
Sum finanskostnader		674 286	858 913
Netto finans		-670 081	-852 671
Ordinært resultat før skattekostnad		649 123	1 322 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		649 123	1 322 910
Årsresultat		649 123	1 322 910
Totalresultat		649 123	1 322 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		649 123	1 322 910
Sum overføringer og disponeringer		649 123	1 322 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 057 781	81 050 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		85 457 781	85 450 114
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 457 781	85 450 114
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 793	75 027
Andre fordringer		235 886	611 429
Sum fordringer		281 678	686 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 209	838 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 209	838 752
Sum omløpsmidler		1 474 887	1 525 208
SUM EIENDELER		86 932 668	86 975 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 633 140	32 984 017
Sum opptjent egenkapital		33 633 140	32 984 017
Sum egenkapital		33 758 140	33 109 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 349 654	32 089 856
Øvrig langsiktig gjeld		21 362 000	21 362 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 711 654	53 451 856
Sum langsiktig gjeld		52 711 654	53 451 856
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 050	5 011
Leverandørgjeld		454 278	388 487
Annen kortsiktig gjeld		5 546	20 950
Sum kortsiktig gjeld		462 874	414 448
Sum gjeld		53 174 528	53 866 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 932 668	86 975 322



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446664

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 913
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: mette karslen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 991 713 913
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 605 049	3 134 361
Sum inntekter		2 605 049	3 134 361
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 186 755	856 089
Sum kostnader		1 285 845	958 779
Driftsresultat		1 319 204	2 175 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 205	6 242
Sum finansinntekter		4 205	6 242
Annen finanskostnad		674 286	858 913
Sum finanskostnader		674 286	858 913
Netto finans		-670 081	-852 671
Ordinært resultat før skattekostnad			
		649 123	1 322 910
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		649 123	1 322 910
Årsresultat		649 123	1 322 910
Totalresultat		649 123	1 322 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		649 123	1 322 910
Sum overføringer og disponeringer		649 123	1 322 910



Organisasjonsnr: 991 713 913
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 057 781	81 050 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		85 457 781	85 450 114
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 457 781	85 450 114
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 793	75 027
Andre fordringer		235 886	611 429
Sum fordringer		281 678	686 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 209	838 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 209	838 752
Sum omløpsmidler		1 474 887	1 525 208
SUM EIENDELER		86 932 668	86 975 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 633 140	32 984 017
Sum opptjent egenkapital	33 633 140	32 984 017
Sum egenkapital	33 758 140	33 109 017
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 349 654	32 089 856
Øvrig langsiktig gjeld	21 362 000	21 362 000
Sum annen langsiktig gjeld	52 711 654	53 451 856
Sum langsiktig gjeld	52 711 654	53 451 856
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 050	5 011
Leverandørgjeld	454 278	388 487
Annen kortsiktig gjeld	5 546	20 950
Sum kortsiktig gjeld	462 874	414 448
Sum gjeld	53 174 528	53 866 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 932 668	86 975 322



Organisasjonsnr: 991 713 913
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Frydenberg 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 24. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frydenberg 3 Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5819>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. Trampoline i parsellhagene
8. Avslutning av TV- leverandør - ndring i vedtektene

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenberg 3 Borettslag

Marianne Lindrupsen

Arne Olavson Flothyl

Håvard Urberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lindrupsen	Seljeveien 17
Styremedlem	Arne Olavson Flothyl	Seljeveien 17
Styremedlem	Håvard Urberg	Seljeveien 17
Varamedlem	Anne Hay Risanger	Seljeveien 17
Varamedlem	Ronny Vekve	Seljeveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenberg 3 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Frydenberg 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991713913, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seljeveien 17

Gårds- og bruksnummer :
126 152

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frydenberg 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Frydenberg 3 borettslag – styrets årsberetning 2020

Året 2020 har vært preget av Covid-19. Koronasituasjonen i verden, Norge og her i Oslo har medført til omfattende restriksjoner for befolkningen og nedstenging av store deler av samfunnet. Det er fremdeles, våren 2021, strenge restriksjoner som begrenser ulike aktiviteter og sammenkomster med flere personer. Dette gjør at blant annet Generalforsamlingen må holdes digitalt.

Styret har avholdt 5 formelle styremøter i 2020 og de siste møtene på Microsoft Teams. Dette er et godt arbeidsverktøy der vi kan avholde videomøter, og som også fungerer godt sammen med det digitale styrerommet fra OBOS. Vi har i tillegg hatt flere andre arbeidsmøter på Teams og pr. telefon utenom de 5 møtene.

Det har vært flere store saker i løpet av året og styret har også inngått eller endret på en del avtaler som har medført gode besparelser i 2020.

Dette er noe av sakene som ble behandlet i året som gikk:

AMS Målere

I januar 2020 fikk vi sammen med Seljeveien 15 og med hjelp fra OBOS Prosjekt gjennomslag for vår søknad om fritak for å installere nye og meget dyre AMS målere, noe Hafslund påla alle kunder av strøm å installere i sine leiligheter. Vi fikk medhold med bakgrunn i at vi har et felles avlesningsanlegg og at det vil medføre store kostnader å bytte ut.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene våre fra Coor ble skiftet ut med en ny avtale om vaktmestertjenester fra firmaet som heter Rene Bygårder AS. Den nye avtalen sparer oss for ca 25-30 000 kr i året. Vi har fått en god avtale med det nye vaktmesterfirmaet som passer for vår blokk og størrelse.

Utemiljø/ gartner

Borettslaget benytter seg av Toma Eiendomsdrift AS som hjelper oss med å brøyte snø om vinteren og generelt ta vare på hageanlegget vårt. Det er de som har ansvar for klipping av hekker, plener, busker og bed. Styret fikk i 2020 fjernet en død busk og lagt brostein på et lite område på nordsiden av bygget. Det ble også ryddet opp i et større bed og plantet flere flerårige planter på østsiden.

Utelys langs gangveien og over inngangspartiet

Vi har i flere år vært uten lys over inngangspartiet vårt og i lyspullertene langs gangveien mellom Seljeveien 17 og 15, men på slutten av året 2020 fikk vi endelig lys på området vårt igjen. Lefdal har jobbet med å finne jordfeil og sjekke andre feil i ledningene mellom lyspullertene. De fikk ordnet opp i dette uten å måtte starte med meget kostbar graving, og i tillegg er lyskildene i pullertene byttet til LED. Det er viktig at vi tar vare på lyspullertene våre da de er meget kostbare, og noen står utsatt til med tanke på å kunne bli rygget ned av biler eller utsatt for annet hærverk. Noen av lyspunktene langs innkjøringen er derfor flyttet på slik at de skal stå mindre utsatt til for påkjørsel i fremtiden. Alle bør også være oppmerksomme på og bidra til at vi unngår hærverk. Det er allerede blitt ødelagt/ tuklet med en lyspullert som har ført til kostbar reparasjon.

Brannvern

Hvert år har borettslaget besøk av Norsk Brannvern. De besøker hver leilighet og sjekker at brannvernutstyr er på plass og påpeker eventuelle feil og mangler som å rettes opp. Styret samarbeider med og har tett dialog med Norsk Brannvern, som også hjelper oss å følge opp nødløsløst og røykvarslere i fellesarealene våre.

Heis og OTIS

OTIS er på jevnlig kontroll og det er skiftet ut en analog telefonlinje til en mobiltelefonløsning.

Ventilasjonsanlegget

Det har kommet flere tilbakemeldinger fra beboere om at det enten er for lite trekk eller for mye trekk i ventilasjonsanlegget. Haaland ventilasjon har flere ganger kommet for å sjekke anlegget, utføre service som filterskift og annet vedlikeholdsarbeid. De har også historisk oversikt over hvilket nivå anlegget er stilt inn på for sommer og vinter.

Fjernvarmeanlegget

Det ble høsten 2020 observert lekkasje i rørene i fjernvarmeanlegget inn til bygningen vår. Det måtte derfor graves i hagen som ligger over rørene for å få tett denne lekkasjen. Hagen vil bli gitt ny plen våren 2021.

Korttidsutleie av leiligheter i borettslag

Stortinget kom i 2020 med nye regler for korttidsutleie av leiligheter i borettslag, slik som utleie gjennom for eksempel Airbnb. Det ble med dette som bakgrunn fremmet forslag om og vedtatt vedtektsendring på generalforsamlingen i 2020 for å tilpasse de nye reglene.

Skifte av vinduer

I løpet av året kom det, med bakgrunn i ulike problemstillinger, spørsmål fra flere andelseiere om å få bytte ut vinduer og at borettslaget skulle dekke utgiftene til dette. Norgesvinduet AS ble kontaktet for å få en vurdering av tredjeperson, og det kom en representant fra dem på befaring hos noen av beboerne det gjaldt. Med bakgrunn i Norgesvinduet AS sin vurdering og det som står skrevet under paragraf 7 i vedtektene våre, ble det besluttet at borettslaget ikke dekker disse utgiftene på fellesskapets regning. Så lenge det ikke er feil på/ ødelagt ytre ramme rundt vinduet/ på fasaden av blokken, så har hver enkelt andelseier ansvar for å ta vare på og eventuelt skifte ut sine vinduer.

Gjerde rundt parsellhagene

Det har kommet inn ønsker fra noen beboere om å sette opp et gjerde rundt sin parsellhage. Styret har godtatt dette med noen kriterier. Deriblant at beboer selv betaler utgifter for å sette opp gjerde, max høyde og hvilket utseende på gjerde. Det er også beboer sitt ansvar å følge opp reparasjoner og slitasjeutbedring. Styret vil få inn dette i Husordensreglene våre som et nytt punkt.

Elektronisk døråpner på hovedinngang

Styret har i mars 2021 sendt inn søknad til Oslo kommune om midler for tilgjengelighetstiltak med tanke på å montere elektronisk døråpner på (i første omgang) hovedinngang. På sikt kan det kanskje også bli aktuelt å montere dette i kjeller, men det krever trolig også noen nye løsninger for nøkkelsystem siden vi deler tilgang til bodområdet med beboere i Seljeveien 15. Vi har hatt kontakt med firmaet GEZE for å få pris på installasjon av elektronisk døråpner, men på grunn av koronasituasjonen har de fremdeles ikke vært på befaring for å gi endelig pristilbud (noe som også skal ettersendes kommunen i forbindelse med tilskuddssøknaden). Vi tenker at dette vil være et aktuelt prosjekt å jobbe videre med i 2021-2022.

Forsikring

Borettslaget har skiftet forsikringsselskap og har gått fra Nemi forsikring til Storebrand forsikring

Vennlig hilsen Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 399 235.

Innkrevning av kapitalkostnader er lavere enn budsjettert som følge av at noen har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 285 845.

Resultat

Årets resultat på kr 649 123 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 205 814 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr 443 309**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 012 013 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 340 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 88 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg 3 Borettslag.

Lån

Frydenberg 3 Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frydenberg 3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenberg 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 10:48:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: VCWVY-JWZ7H-6FEPH-4MH08-47FT8-VNN11

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 34



FRYDENBERG 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 713 913, KUNDENR. 5819

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
		Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 110 759	891 345	1 110 759	1 012 013
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		649 123	1 322 910	517 500	613 790
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-534 388	-481 883	-465 000	-588 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-205 814	-621 613	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-7 667	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-98 746	219 414	52 500	25 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 012 013	1 110 760	1 163 259	1 037 803
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 474 887	1 525 208		
Kortsiktig gjeld		-462 874	-414 448		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 012 013	1 110 760		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 207 107	1 340 044	1 349 448	1 139 472
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 128	1 172 704	1 174 552	1 174 528
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 399 235	2 512 748	2 524 000	2 314 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 090	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 388	-9 027	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-58 383	-56 738	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-23 684	-4 230	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-445 006	-143 477	-292 500	-340 000
Forsikringer		-82 744	-72 421	-79 000	-84 800
Kommunale avgifter	8	-174 441	-160 008	-158 000	-161 000
Andre anlegg	9	-29 414	-31 776	-32 000	-32 000
Kostnader sameie	9	-3 470	-1 743	0	0
Energi/fyring	10	-105 741	-110 121	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 736	-169 335	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-85 748	-97 214	-94 000	-81 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 285 845	-958 779	-1 101 500	-1 161 210
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 113 390	1 553 969	1 422 500	1 152 790
Innbetalt andel fellesgjeld		205 814	621 613	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 319 204	2 175 582	1 422 500	1 152 790
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 205	6 242	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-674 286	-858 913	-910 000	-554 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-670 081	-852 671	-905 000	-549 000
ÅRSRESULTAT		649 123	1 322 910	517 500	603 790
Overføringer:					
Til annen egenkapital		649 123	1 322 910		

BALANSE



10

Frydenberg 3 Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 943 200	72 943 200
Tomt		8 104 800	8 104 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	9 781	2 114
Andre varige driftsmidler	15	4 400 000	4 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		85 457 781	85 450 114
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		240	13 316
Kundefordringer		45 793	75 027
Forskuddsbetalte kostnader		33 460	279 316
Andre kortsiktige fordringer	16	73 381	7 061
Energiavregning	20	128 805	311 736
Driftskonto OBOS-banken		511 479	309 622
Sparekonto OBOS-banken		681 730	529 130
SUM OMLØPSMIDLER		1 474 887	1 525 208
SUM EIENDELER		86 932 668	86 975 322
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	17	33 633 140	32 984 017
SUM EGENKAPITAL		33 758 140	33 109 017
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 349 654	32 089 856
Borettsinnskudd	19	16 962 000	16 962 000
Garasjeinnskudd		4 400 000	4 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 711 654	53 451 856
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 546	16 787
Leverandørgjeld		454 278	388 487
Påløpte renter		3 050	5 011
Annen kortsiktig gjeld		0	4 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		462 874	414 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 932 668	86 975 322
Pantstillelse	21	85 448 000	85 448 000
Garantiansvar	22	293 403	415 061

Oslo, 05.05.2021

14 av 34



Styret i Frydenberg 3 Borettslag

Marianne Lindrupsen/s/

Arne Olavson
Flothyl/s/

Håvard
Urberg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital



fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 017 552
internett	86 892
kabel-tv	70 080
Eiendomsskatt	17 604
Kapitalkostnader på IN-lån	1 225 194
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-18 087
Overført til kapitalkostnader	-1 207 107
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 192 128

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 388.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 830
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 854
SUM KONSULENTHONORAR	-23 684

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 064
Drift/vedlikehold VVS	-4 055
Drift/vedlikehold elektro	-277 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 726
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 359



Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 876
Kostnader dugnader	-2 876
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-445 006

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 768
Vann- og avløpsavgift	-115 203
Renovasjonsavgift	-43 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-174 441

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

Frydenberg Driftsforening	Inkl. 2019 avregning	-29 414
Frydenberg Garasjesameie A & B	Inkl. 2019 avregning	-3 470
SUM ANDRE ANLEGG		-32 884

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-105 741
SUM ENERGI / FYRING	-105 741

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 452
Vaktmestertjenester	-38 970
Renhold ved firmaer	-37 186
Trykksaker	-328
Andre kontorkostnader	-4 318
Telefon, annet	-158
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-2 695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 748

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	653



Andre renteinntekter	780
SUM FINANSINTEKTER	4 205

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-672 719
Renter på leverandørgjeld	-1 565
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-674 286

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	72 943 200
SUM BYGNINGER	72 943 200

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.126/bnr.152

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg nr. 1	
Kostpris	4 400 000
	4 400 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 400 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 141
Frydenberg Garasjesameie A og B	5 337
Seljeveien 19 og 21 Boligsameie	39 774
Seljeveien 15	24 128
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 381

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 152 908
Egenkapital fra IN tidligere	31 386 613
Egenkapital fra IN 2020	205 814
Reduksjon EK fra IN	-1 112 195
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 633 140

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet



med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Renter 31.12.20: 1,78 %, løpetid 47 år

	-64 086	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	609 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	534 388	
Nedbetalt tidligere, IN	31 386 613	
Nedbetalt i år, IN	205 814	
		-31 349
		654
		-31 349
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		654

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

	-16 962	
Opprinnelig 2008	000	
		-16 962
SUM BORETTSINNSKUDD		000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-294 848	
SUM INNTEKTER	-294 848	

KOSTNADER

Techem	74 977	
Fjernvarme	644 541	
Strøm	188 371	
Innkrevning 1 - Seljeveien 15	-159 666	
Innkrevning 2 - Frydenberg Garasjesameie A og B	-35 707	
Innkrevning 3 - Seljeveien 19 og 21 Boligsameie	-288 862	



SUM KOSTNADER	423 653
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	128 805
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 962 000
Garasjeinnskudd	4 400 000
Pantelån	31 349 654
Beregnete IN-forpliktelse	30 480 232
TOTALT	83 191 886

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 943 200
Tomt	8 104 800
TOTALT	81 048 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 7,26 % / deler av Frydenberg Garasjesameie A og B

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie A og B og garantiansvaret
garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr 200 135.

Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie A og B vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 4,2 % / deler av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret
garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr 93 268.

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2566648. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at 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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

RiksTV er borettslagets leverandør av TV og HomeNet er leverer bredbåndstjenester.

AVTALE OM ENERGISERVICE – TECHEM

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>.

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt

Forslag til vedtak

Eli Gjelten er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse fra kr 90.000 til kr. 100.000,-. Dette for å gjøre det mer attraktivt å være med i styret for beboere i borettslaget slik at vi unngår å måtte ansette ekstern styreleder. Det har vært en relativt stor arbeidsmengde i styret det siste året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås til kr. 100.000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg, og en styremedlem skal flytte. Det er derfor behov for å fylle alle tre styrevervene (en styreleder og to styremedlemmer) for å unngå å måtte leie eksterne til styret.

Innstilling

Styreleder: Marianne Lindrupsen

Styremedlem: Arne Flothyl

Styremedlem: Lena Sveen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Marianne Lindrupsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Arne Flothyl

Lena Sveen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Anne Risanger



Sak 6

Valgkomite

Styret ønsker at beboere melder seg til å være valgkomite. Vi ønsker at flere melder seg for å bli med i Valgkomite i borettslaget

Innstilling

Styret ønsker at beboere melder seg til å være valgkomite. Vi ønsker at flere melder seg for å bli med i Valgkomite i borettslaget

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomite Velges for 1 år

Anne Risanger



Sak 7

Trampoline i parsellhagene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er beboere som har ytret ønske om å sette opp/ installere en trampoline i parsellhagen de disponerer. Generalforsamlingen må avklare om beboere i første etasje fritt skal kunne sette opp trampoliner i hagene de de har bruksrett til, eller om det bør være knyttet noen spesifikke ordensregler til bruk og installasjon av trampoliner.

Styrets innstilling

Installasjon av trampoliner kan aksepteres ut fra kriterier som skrives inn i

Husordensreglene:

1. Trampolinen demonteres/ fjernes i vintersesongen (oktober-mars)
2. Oppføring og bruk av trampoliner foregår på egen regning og ansvar
3. Trampolinen kan brukes i tidsrommet 09.00 - 20.00 og mellom 10.00 - 20.00 i helgene
4. Maks størrelse på trampolinen er Ø 2,5-3 meter i diameter
5. Trampolinen må ikke være til sjanse overfor naboer
6. Ved 3 saklige naboklager, vil det medføre automatisk fjerning etter egen regning, hvor styret ikke er pliktig å vise til hvem som har klaget

Forslag til vedtak

Installasjon av trampoliner kan aksepteres ut fra kriterier som skrives inn i

Husordensreglene:

1. Trampolinen demonteres/ fjernes i vintersesongen (oktober-mars)
2. Oppføring og bruk av trampoliner foregår på egen regning og ansvar
3. Trampolinen kan brukes i tidsrommet 09.00 - 20.00 og mellom 10.00 - 20.00 i helgene
4. Maks størrelse på trampolinen er Ø 2,5-3 meter i diameter
5. Trampolinen må ikke være til sjanse overfor naboer
6. Ved 3 saklige naboklager, vil det medføre automatisk fjerning etter egen regning, hvor styret ikke er pliktig å vise til hvem som har klaget



Sak 8

Avslutning av TV- leverandør - ndring i vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å avslutte et felles abonnement for TV-leverandør for borettslaget og heller gå inn for at hver enkelt skal kunne velge selv om man ønsker TV-leverandør, og i så fall hvilken det skal være.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fjerne setningen i borettslagets Vedtekter: "Kostnader til kabel-TV fordeles likt på hver andelseier" og fjerne utgiften i husleien.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å fjerne setningen i borettslagets Vedtekter: "Kostnader til kabel-TV fordeles likt på hver andelseier" og fjerne utgiften i husleien.

Den kollektive avtalen blir sagt opp. Alle andelseieres avtaler vil fortsette/ forbli i Rikstv, men det vil være opp til hver enkelt andelseier å avslutte sitt abonnement. Grundigere informasjon vil komme på Vibbo.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.