



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 246 426
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL FRYDENBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 954246426

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 874 032 | 809 280 |
| Sum inntekter | | 874 032 | 809 280 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 51 345 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 23 915 | 22 910 |
| Annen driftskostnad | | 508 254 | 787 241 |
| Sum kostnader | | 583 515 | 861 496 |
| Driftsresultat | | 290 517 | -52 216 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 284 | 2 148 |
| Sum finansinntekter | | 1 284 | 2 148 |
| Annen finanskostnad | | 140 887 | 143 631 |
| Sum finanskostnader | | 140 887 | 143 631 |
| Netto finans | | -139 603 | -141 483 |
| Resultat før skattekostnad | | 150 914 | -193 699 |
| Årsresultat | | 150 914 | -193 699 |
| Totalresultat | | 150 914 | -193 699 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 150 914 | -193 699 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 150 914 | -193 699 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 673 721 | 673 721 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 84 514 | 72 148 |
| Sum varige driftsmidler | | 758 235 | 745 869 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 26 123 | 21 722 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 26 123 | 21 722 |
| Sum anleggsmidler | | 784 358 | 767 591 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 398 | 241 493 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 398 | 241 493 |
| Sum omløpsmidler | | 292 398 | 241 493 |
| SUM EIENDELER | | 1 076 756 | 1 009 084 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 381 469 | 1 532 383 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 381 469 | -1 532 383 |
| Sum egenkapital | | -1 380 269 | -1 531 183 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 330 515 | 2 432 631 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 87 148 | 83 368 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 417 663 | 2 515 999 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 417 663 | 2 515 999 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 700 | 811 |
| Leverandørgjeld | | 38 662 | 23 457 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 362 | 24 268 |
| Sum gjeld | | 2 457 025 | 2 540 267 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 076 756 | 1 009 084 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349423

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 954 246 426
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL FRYDENBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 954 246 426
AL FRYDENBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 874 032 | 809 280 |
| Sum inntekter | | 874 032 | 809 280 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 51 345 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 23 915 | 22 910 |
| Annen driftskostnad | | 508 254 | 787 241 |
| Sum kostnader | | 583 515 | 861 496 |
| Driftsresultat | | 290 517 | -52 216 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 284 | 2 148 |
| Sum finansinntekter | | 1 284 | 2 148 |
| Annen finanskostnad | | 140 887 | 143 631 |
| Sum finanskostnader | | 140 887 | 143 631 |
| Netto finans | | -139 603 | -141 483 |
| Resultat før skattekostnad | | 150 914 | -193 699 |
| Årsresultat | | 150 914 | -193 699 |
| Totalresultat | | 150 914 | -193 699 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 150 914 | -193 699 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 150 914 | -193 699 |



Organisasjonsnr: 954 246 426
AL FRYDENBERG BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 673 721 | 673 721 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 84 514 | 72 148 |
| Sum varige driftsmidler | | 758 235 | 745 869 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 26 123 | 21 722 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 26 123 | 21 722 |
| Sum anleggsmidler | | 784 358 | 767 591 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 398 | 241 493 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 292 398 | 241 493 |
| Sum omløpsmidler | | 292 398 | 241 493 |
| SUM EIENDELER | | 1 076 756 | 1 009 084 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 1 381 469 | 1 532 383 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 381 469 | -1 532 383 |
| Sum egenkapital | -1 380 269 | -1 531 183 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 330 515 | 2 432 631 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 87 148 | 83 368 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 417 663 | 2 515 999 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 417 663 | 2 515 999 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 700 | 811 |
| Leverandørgjeld | 38 662 | 23 457 |
| Sum kortsiktig gjeld | 39 362 | 24 268 |
| Sum gjeld | 2 457 025 | 2 540 267 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 076 756 | 1 009 084 |



Organisasjonsnr: 954 246 426
AL FRYDENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3157

AL FRYDENBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL FRYDENBERG 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:

18. mars 2026 kl. 17:00, Engveien eldresenter .

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL FRYDENBERG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. s 3157 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. s 3157 Kommentarer til årsregnskapet_mal 2026.pdf
- 3. 3157 AL FRYDENBERG BORETTSLAG_revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,- .

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 45 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Rikke og Malene ønsker å fratre som medlemmer av styret. Rune Blix og Nora Johannessen ønsker å erstatte disse som medlemmer av styret. Anne og Lisa ønsker begge å fortsette som varamedlemmer.

Innstilling

Styret innstiller på at Rikke og Malene får fratre i styret, og at Rune og Nora erstatter disse. Styret innstiller på at Anne og Lisa fortsetter som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Kvål

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Marie Rist Andersen
- Lisa Kvål

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nora Johannessen
- Rune Blix

Sak 8

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:

- Nina Kvål

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rune Blix



Styrets årsrapport

Styret har i året 2025 sørget for ladepunkter i borettslaget, og det har vært utbedret et problem med sluk i kjelleren i bygg B.

Styret har ønsket å unngå større utgifter for å kunne spare dette året. Det vil også være et mål for 2026.

Det er behov for utvendig husvask av begge byggene,, og det bør gjøres sommeren -26. Det vil også bli innkalt til en vår dugnad i år.



AL FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954246426, KLIENTNR. 3157

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 217 225 | 255 778 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 150 914 | -193 699 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 12 | 23 915 | 22 910 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 12 | -36 281 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 14 | 0 | 200 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -102 116 | -67 065 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -621 | -699 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 35 812 | -38 553 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 253 037 | 217 225 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 292 398 | 241 493 |
| Kortsiktig gjeld | | -39 362 | -24 268 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 253 037 | 217 225 |



AL FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954246426, KLIENTNR. 3157

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 874 032 | 809 280 | 874 000 | 961 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 874 032 | 809 280 | 874 000 | 961 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 345 | -6 345 | -7 000 | -7 000 |
| Styrehonorar | 4 | -45 000 | -45 000 | -45 000 | -45 000 |
| Avskrivninger | 12 | -23 915 | -22 910 | -7 000 | -7 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 377 | -5 027 | -5 000 | -5 150 |
| Forretningsførerhonorar | | -78 780 | -75 750 | -80 000 | -83 600 |
| Konsulenthonorar | | -3 508 | -3 813 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -57 196 | -338 799 | -127 000 | -142 150 |
| Forsikringer | | -61 212 | -55 255 | -53 000 | -69 360 |
| Kommunale avgifter | | -185 883 | -169 897 | -196 000 | -215 600 |
| Energi/fyring | 7 | -11 406 | -12 623 | -15 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -65 136 | -62 256 | -69 000 | -71 070 |
| Andre driftskostnader | 8 | -37 757 | -63 821 | -61 400 | -62 300 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -583 515 | -861 496 | -670 400 | -728 230 |
| DRIFTSRESULTAT | | 290 517 | -52 216 | 203 600 | 232 770 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 1 284 | 2 148 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -140 887 | -143 631 | -136 000 | -136 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -139 603 | -141 483 | -136 000 | -136 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 150 914 | -193 699 | 67 600 | 96 770 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -193 699 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 150 914 | 0 | | |



AL FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954246426, KLIENTNR. 3157

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 665 803 | 665 803 |
| Tomt | | 7 918 | 7 918 |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 84 514 | 72 148 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 26 123 | 21 722 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 784 358 | 767 591 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 292 398 | 241 493 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 292 398 | 241 493 |
| SUM EIENDELER | | 1 076 756 | 1 009 084 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 12 * 100 | | 1 200 | 1 200 |
| Udekket tap | 13 | -1 381 469 | -1 532 383 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 380 269 | -1 531 183 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 330 515 | 2 432 631 |
| Borettsinnskudd | 15 | 62 800 | 62 800 |
| Annen langsiktig gjeld | | 24 348 | 20 568 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 417 663 | 2 515 999 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 38 662 | 23 457 |
| Påløpte renter | | 700 | 811 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 39 362 | 24 268 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 076 756 | 1 009 084 |
| Pantstillelse | 16 | 2 762 800 | 2 762 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sandefjord, 13. 02. 2026
Styret i Al Frydenberg Borettslag



Nina Kvål /S/

Malene Borghild Helgeland /S/

Rikke Oline Grava /S/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad | 874 032 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 874 032 |

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -6 345 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 345 |

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 2024/2025 | -45 000 |
| SUM STYREHONORAR | -45 000 |

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -7 377 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -7 377 |

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD



| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 940 |
| Drift/vedlikehold VVS | -37 125 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 131 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -57 196 |

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

NOTE 7

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -11 406 |
| SUM ENERGI / FYRING | -11 406 |

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester | -10 474 |
| Renhold ved firmaer | -16 083 |
| Snørydding | -5 000 |
| Andre driftskostnader | -1 134 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -600 |
| Kontingenter | -2 400 |
| Bank- og kortgebyr | -2 066 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -37 757 |

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 663 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 621 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 284 |

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -129 859 |
| Pantegjeldsrenter | -11 028 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -140 887 |

NOTE 11

BYGNINGER

| | |
|------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi | 665 803 |
| SUM BYGNINGER | 665 803 |

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

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | |
|---------------------|---------|
| Brannsikring | |
| Tilgang 2016 | 71 095 |
| Avskrevet tidligere | -56 880 |
| Avskrevet i år | -7 108 |
| | 7 107 |
| Søppelhus | |



| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Tilgang 2023 | 79 000 | |
| Avskrevet tidligere | -21 067 | |
| Avskrevet i år | -15 800 | 42 133 |
| Elbillader | | |
| Tilgang 2025 | 36 281 | |
| Avskrevet tidligere | 0 | |
| Avskrevet i år | -1 008 | 35 273 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 84 513 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -23 918 |

NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-2 700 000

Nedbetalt tidligere

461 635

Nedbetalt i år

66 313

-2 172 052

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024

-200 000

Nedbetalt tidligere

5 734

Nedbetalt i år

35 803

-158 463

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 297 326

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-62 800

SUM BORETTSINNSKUDD

-62 800

NOTE 16

PANTSTILLELSE



| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 62 800 |
| Pantelån | 2 330 515 |
| TOTALT | 2 393 315 |

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

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 665 803 |
| Tomt | 7 918 |
| TOTALT | 673 721 |



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 253 037,-

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert med en økning i felleskostnader på 10 % fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL FRYDENBERG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 20:15:33 UTC



QES



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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

17 av 19

Penneo Dokumentnøkkel: IELLE:EYL&A-JMMPS-XO7FM-V5HOJ-7Y50C



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 3157 Selskapsnavn: AL FRYDENBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.