



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 180	1 815 108
Sum inntekter		1 887 180	1 815 108
Kostnader			
Lønnskostnad		89 739	86 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 085	8 085
Annen driftskostnad		1 111 051	1 010 527
Sum kostnader		1 208 875	1 104 856
Driftsresultat		678 305	710 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941	12 503
Sum finansinntekter		14 941	12 503
Annen finanskostnad		177 265	127 951
Sum finanskostnader		177 265	127 951
Netto finans		-162 324	-115 448
Ordinært resultat før skattekostnad		515 981	594 805
Ordinært resultat etter skattekostnad		515 981	594 805
Årsresultat		515 981	594 805
Totalresultat		515 981	594 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 981	594 805
Sum overføringer og disponeringer		515 981	594 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		281 781	289 866
Sum varige driftsmidler		15 960 479	15 968 564
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		15 991 724	15 968 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			4 130
Sum fordringer		0	4 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 453	743 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 453	743 024
Sum omløpsmidler		641 453	747 154
SUM EIENDELER		16 633 177	16 715 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 932 335	6 416 354
Sum opptjent egenkapital		6 932 335	6 416 354
Sum egenkapital		6 935 235	6 419 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 497 154	6 108 875
Øvrig langsiktig gjeld		4 196 190	4 165 100
Sum annen langsiktig gjeld		9 693 344	10 273 975
Sum langsiktig gjeld		9 693 344	10 273 975
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 125	22 352
Skyldige offentlige avgifter		135	83
Annen kortsiktig gjeld		338	54
Sum kortsiktig gjeld		4 598	22 489
Sum gjeld		9 697 942	10 296 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 633 177	16 715 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407509

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 887 180	1 815 108
Sum inntekter		1 887 180	1 815 108
Kostnader			
Lønnskostnad		89 739	86 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 085	8 085
Annen driftskostnad		1 111 051	1 010 527
Sum kostnader		1 208 875	1 104 856
Driftsresultat		678 305	710 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 941	12 503
Sum finansinntekter		14 941	12 503
Annen finanskostnad		177 265	127 951
Sum finanskostnader		177 265	127 951
Netto finans		-162 324	-115 448
Ordinært resultat før skattekostnad		515 981	594 805
Ordinært resultat etter skattekostnad		515 981	594 805
Årsresultat		515 981	594 805
Totalresultat		515 981	594 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 981	594 805
Sum overføringer og disponeringer		515 981	594 805



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		281 781	289 866
Sum varige driftsmidler		15 960 479	15 968 564
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		15 991 724	15 968 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
			4 130
Sum fordringer		0	4 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		641 453	743 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 453	743 024
Sum omløpsmidler		641 453	747 154
SUM EIENDELER		16 633 177	16 715 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900



Sum innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 932 335	6 416 354
Sum opptjent egenkapital	6 932 335	6 416 354
Sum egenkapital	6 935 235	6 419 254
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 497 154	6 108 875
Øvrig langsiktig gjeld	4 196 190	4 165 100
Sum annen langsiktig gjeld	9 693 344	10 273 975
Sum langsiktig gjeld	9 693 344	10 273 975
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 125	22 352
Skyldige offentlige avgifter	135	83
Annen kortsiktig gjeld	338	54
Sum kortsiktig gjeld	4 598	22 489
Sum gjeld	9 697 942	10 296 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 633 177	16 715 718



Organisasjonsnr: 947 374 354
FRYDENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

3585 Frydenberg Borettslag





Til andelseierne i Frydenberg Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 19:00 i OBOS, Nygaardsgata 5.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenberg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Frydenberg Borettslag
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 19:00 i Nygaardsgata 5, OBOS.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Låne opptak Renovering fasade/bærevegg og trapp Sandveien
Veumveien, el billading og reasfaltering**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 30.03.2023
Styret i Frydenberg Borettslag

Gro Aurud Nordal Imre Frank Banfi Erika Helene Kurahachi Marius Tronbøl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gro Aurud Nordal	Sandveien 6
Styremedlem	Imre Frank Banfi	Sandveien 6
Styremedlem	Erika Helene Kurahachi	Sandveien 6
Styremedlem	Marius Tronbøl	Sandveien 6
Varamedlem	Alban Belegu	Veumveien 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gro Aurud Nordal		Sandveien 6
Varadelegert		
Erika Helene Kurahachi		Sandveien 6

Valgkomiteen

Rolf Skulbørstad		Sandveien 6
------------------	--	-------------

Kontaktinformasjo

Styret kan kontaktes på e-post borettslagfrydenberg@styrommet.no eller via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frydenberg Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947374354, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 100 148

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.

Frydenberg Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 6 styremøter.

Det ble i 2022 ikke avholdt noen sosiale sammenkomster/dugnad.

Følgende er utført:

- Reparasjon av ringeanlegg i Veumveien 26.
- Vask av tak i Sandveien 6 og Veumveien 26.
- Krakken på plattingen har blitt beiset og dørene på sykkel boden har blitt vasket og malt.

2023

- Festet vegg med dør ut mot Veumveien. (18.01.2023)
- Byttet glass på gangbro (15.03.2023)
- Vi har også behandlet nabovarsler ang fasadeendring/påbygg i Sandveien 7 og 11.
- Vi har utarbeidet en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS prosjekt, som neste styre vil arbeide ut ifra videre:
 - Asfaltering av fellesarealet,
 - El-billading
 - reparasjon av betongfasade på begge bygg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rente økning.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg Borettslag.

Lån

Frydenberg Borettslag har lån i Eika boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % økning av forretningsførerhonoraret

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene og 5 % økning av garasjeleie fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frydenberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frydenberg Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 11. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		724 666	748 407	724 666	636 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		515 981	594 805	644 352	583 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 085	8 085	8 085	8 085
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-611 721	-626 631	-635 000	-582 000
Innsk. øremerk. bankkto		-155	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-87 810	-23 741	17 437	9 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		636 855	724 665	742 103	646 601
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		641 453	747 154		
Kortsiktig gjeld		-4 598	-22 489		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		636 855	724 665		



FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 887 180	1 815 108	1 887 000	2 028 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 887 180	1 815 108	1 887 000	2 028 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 739	-11 244	-30 575	-10 950
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-8 085	-8 085	-8 085	-8 085
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 000	-4 200	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 480	-89 250	-91 482	-96 054
Konsulenthonorar	6	-11 563	-13 672	-14 000	-14 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-239 153	-146 959	-152 639	-153 674
Forsikringer		-108 293	-97 598	-101 502	-119 122
Festeavgift		-23 789	-23 789	-23 789	-23 789
Kommunale avgifter	8	-393 505	-386 440	-397 656	-423 203
Energi/fyring		-31 037	-16 954	-12 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 943	-163 502	-169 900	-175 393
Andre driftskostnader	9	-27 614	-62 564	-55 220	-56 470
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 208 875	-1 104 856	-1 141 848	-1 186 540
DRIFTSRESULTAT		678 305	710 252	745 152	841 460
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 941	12 503	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-177 265	-127 951	-112 800	-269 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 324	-115 448	-100 800	-257 800
ÅRSRESULTAT		515 981	594 805	644 352	583 660
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		515 981	594 805		



FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 672 215	15 672 215
Tomt		6 483	6 483
Andre varige driftsmidler	13	281 781	289 866
Miljøbankkonto, øremerket		31 245	0
SUM ANLEGGSMIDLER		15 991 724	15 968 564
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 130
Driftskonto OBOS-banken		287 096	391 609
Sparekonto OBOS-banken		354 357	351 415
SUM OMLØPSMIDLER		641 453	747 154
SUM EIENDELER		16 633 177	16 715 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		6 932 335	6 416 354
SUM EGENKAPITAL		6 935 235	6 419 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 497 154	6 108 875
Borettsinnskudd	15	4 165 100	4 165 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	31 090	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 693 344	10 273 975
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 125	22 352
Skyldige offentlige avgifter	17	135	83
Annen kortsiktig gjeld	18	338	54
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 598	22 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 633 177	16 715 718
Pantstillelse	19	12 168 000	23 638 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 30.03.2023
Styret i Frydenberg Borettslag

Gro Aurud Nordal/s/

Imre Frank Banfi/s/

Erika Helene Kurahachi/s/

Marius Tronbøl/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 840 092
Garasje	47 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 887 180

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 312
Påløpte feriepenger	-338
Arbeidsgiveravgift	-11 090
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 739

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 563
SUM KONSULENTHONORAR	-11 563

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 803
Drift/vedlikehold VVS	-7 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 257
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 778
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 153

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-96 521
Kommunale avgifter	-296 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-393 505

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 623
Gressklipping	-12 750
Andre fremmede tjenester	-433
Kopieringsmaterieill	-656
Trykksaker	-622
Andre kontorkostnader	-99
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 614

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 097
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 522
SUM FINANSINNTEKTER	14 941

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-177 265
SUM FINANSKOSTNADER	-177 265

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1987	15 672 215
SUM BYGNINGER	15 672 215

Gnr.209/bnr.100 M. flere

Tomten er festet fra 1987

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt		
Kostpris	15 000	
Avskrives ikke		15 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	404 226	
Avskrevet tidligere	-129 360	
Avskrevet i år	-8 085	
		266 781
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		281 781
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 085



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 206 363
Opprinnelig 2016	-4 973 637
Nedbetalt tidligere	2 071 125
Nedbetalt i år	611 721
	-5 497 154
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 497 154

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987 -4 165 100

SUM BORETTSINNSKUDD -4 165 100

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -31 090

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -31 090

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -135

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -135

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -338

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -338

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 165 100
Pantelån	5 497 154
TOTALT	9 662 254

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 672 215
Tomt	6 483
TOTALT	15 678 698

INNKOMNEFORSLAG**SAK a: Låne opptak Renovering fasade/bærevegg og trapp Sandveien Veumveien, el billading og reasfaltering**

Fra Styret:

Låneopptak for vedlikehold/renovering av borettslagets eiendom i Sandveien og Veumveien. Gjelder også asfaltering av fellesarealet og el-billading.

Vi har etter budsjettet ble satt opp begynt å jobbe med vedlikeholdsplanen.

Med bakgrunn i at det er funnet til dels store skader på fasade/bærevegg Veumveien, trapp og skjørt på både Sandveien og Veumveien, er det derfor behov for å vedlikeholde/renovere slik at bygningene igjen blir i god stand. Mur har sprukket flere steder, armeringsjern i bærevegg har rustet enkelte steder å må derfor utbedres innen rimelighetens tid. Det er også misfarging og algevekst langs skjørt på inngangsparti på begge adresser. Styret på vegne av borettslaget er pliktig å utbedre både Veumveien og Sandveien og har derfor innhentet pris på oppdraget.

Styret i Frydenberg borettslag har også vurdert resterende bygningsmasse/uteområde ved hjelp av Obos prosjekt og har derfor kommet frem til følgende planer:

Fasadevask både Veumveien og Sandveien, gjelder inngangsparti og fasade mot vei Veumveien. Beskjæring av treet mot hovedvei Veumveien + vask og maling av gjerde mot nabo. Maling av gangbru + bytte av dekket (gulv), bruen må også vedlikeholdes. Det lite pene gjerdet under gangbruen skal bort, skal plantes busker eller liten hekk isteden. Nedløp takrenne Veumveien, 2 stk byttes under renovering.

Vi har også ved hjelp av Obos Prosjekt kommet frem til at parkeringsplasser og alle områder til borettslaget må reasfalteres. Skrape bort gammel asfalt for så å asfalteres på nytt. Slik området fremstår idag så samler det seg mye overvann ved regn, vann renner ikke til sluk, store hull i asfalt, søkk i asfalt langs inngangsparti Sandveien og generelt svært dårlig asfalt på hele borettslaget sin eiendom. Det vil også måtte utføres en sjekk av pipehatt i Sandveien.

El-bil lading:

Det har lenge vært snakk om el-bil lading og vi er derfor pålagt å få gjort noe med dette. Loven sier følgende:

"Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag.



Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil"

Vi har derfor kommet frem til at lader er noe vi må få til, tenker her at det settes opp 2 ladere på egnet sted ved garasjene.

Det er innhentet tilbud på fasadearbeid, fasadevask, maling, bytte takrenne og murarbeid fra murer Roar Kristoffersen AS å tilbudet totalt vil komme på ca 312.500,- avvik +/- kan forekomme.

Vi har også fått estimert pris på reasfaltering fra Obos Prosjekt på ca 470.000,- (+/-)

El-bil lader 2 stk, estimert 50-100.000,-, kommer litt ann på graving osv. (+/-) (Gjøre klar for eventuelt senere å montere ladere i garasjene)

Beskjæring av tre ut mot Veumveien /maling og diverse vedlikehold 100.000,- (+/-)

Listen på etterslep av vedlikehold er lang, restbeløp av total lånebeløp vil øremerkes vedlikehold fremover.

Det vil også bli enkelt vedlikeholdsarbeid som maling og renhold på dugnad som skal gjennomføres i løpet av året. + ytterligere befarung.

Da borettslaget ikke har nok disponible midler så må dette gjøres via låneopptak.

Total lån i Eika boligkreditt As var pr 31.12.2022 på 5.497.154 (henvises her til Note: 14 pante og gjeldsbrevlån i Årsrapport og regnskap)

Tidsskjema:

Arbeidet er ment å starte så snart vi har fått godkjenning av generalforsamlingen og vil pågå frem til ferdigstilling.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag om renovering av uteområder/asfaltering, ladestasjon og renovering av fasade etter tilbud fra murer Roar Kristoffersen As. Det tilstrebes at arbeidene kan gjennomføres uten husleieøkning gjennom låneopptak. Det foreslås å øke nåværende lån som vi har i Eika Boligkreditt med opptil 1,1 million (en million et hundre tusen) med en Nedbetaling på nye 15 år fra datoen refinansieringen utføres med prioritet foran borettsinnskuddet. Styret får mandat til å velge nedbetalingstid ved behov.



**3585 Frydenberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Jan Erik Febsen 14.41420333 Adresse: Neumin 26
E-postadresse: janneerikfebsen28@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Erika Helene 22245787 Adresse: Sanden 6
E-postadresse: erikahelene@hotmail.com
Navn: Kurahachi Adresse: erikurahachi@hotmail.com
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Guro Aurdal 95978874 Adresse: Sanden 6
E-postadresse: gurdal@hotmail.com
Navn: Florsana Eisei 94131279 Adresse: Sanden 6
E-postadresse: florsana-12@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Alban Nelega 9765935c Adresse: Neumin 26
E-postadresse:
2. Navn: Adresse: alban.nelega89
E-postadresse: @gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Guro Aurdal Adresse: Sanden 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Reid Skulbierstad 90826697 Adresse: Sanden 6
E-postadresse: reid@skulbierstad.no
Navn: Eira Marie Paulsen 99232274 Adresse: eiramarie@hotmail.com

Dato: 28/9/23 I valgkomiteen for Frydenberg Borettslag

Reid Skulbierstad
Eira Marie Paulsen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964374. Forsikringen dekker bygningene 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og 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 innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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 du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Stor renovering av borettslaget

Følgende er renovert/skiftet:

- Det er skiftet ytterdører, vinduer og terrassedører
- Det er skiftet og utvidet terrasser, hoveddører i trappehus byttet til glassrekkverk på gå broer
- Reparasjon av skade på fasade, samt pussing av avskallet puss, lagt fliser, malt sykkelbod og garasjerekker
- Installert markiser med motor



3585 Frydenberg Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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