



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 336  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 349 350	1 274 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 349 350</b>	<b>1 274 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 047 839	1 177 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 150 529</b>	<b>1 280 335</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 821</b>	<b>-6 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 221	697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 221</b>	<b>697</b>
Annen finanskostnad		62 092	47 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 092</b>	<b>47 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 872</b>	<b>-46 949</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 949	-53 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 170	24 357
Sum varige driftsmidler		26 170	24 357
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 170	24 357
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 340	6 402
Andre fordringer		60 856	211 939
Sum fordringer		63 196	218 341
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 907	388 967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 907	388 967
Sum omløpsmidler		621 103	607 308
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 274</b>	<b>631 665</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		383 613	522 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-383 613</b>	<b>-522 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-383 613</b>	<b>-522 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		813 212	905 626
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>813 212</b>	<b>905 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>813 212</b>	<b>905 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 439	310
Leverandørgjeld		185 487	227 146
Annen kortsiktig gjeld		18 749	21 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>217 675</b>	<b>248 602</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 030 887</b>	<b>1 154 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 274</b>	<b>631 665</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650055

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 336  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 996 718 336  
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 349 350	1 274 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 349 350</b>	<b>1 274 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 047 839	1 177 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 150 529</b>	<b>1 280 335</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 821</b>	<b>-6 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 221	697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 221</b>	<b>697</b>
Annen finanskostnad		62 092	47 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 092</b>	<b>47 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 872</b>	<b>-46 949</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 949	-53 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>



Organisasjonsnr: 996 718 336  
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		26 170	24 357
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 170	24 357
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 340	6 402
Andre fordringer		60 856	211 939
Sum fordringer		63 196	218 341
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 907	388 967
Sum omløpsmidler		621 103	607 308
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 274</b>	<b>631 665</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	383 613	522 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-383 613</b>	<b>-522 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-383 613</b>	<b>-522 563</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	813 212	905 626
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>813 212</b>	<b>905 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>813 212</b>	<b>905 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 439	310
Leverandørgjeld	185 487	227 146
Annen kortsiktig gjeld	18 749	21 146
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>217 675</b>	<b>248 602</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 030 887</b>	<b>1 154 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>647 274</b>	<b>631 665</b>



Organisasjonsnr: 996 718 336  
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5940

Sameiet Frydenbergveien 54



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 54

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, Frydenberg skole.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Frydenbergveien 54



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Protokollfører velges i det fysiske møte blant de oppmøtte i salen.



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. 5940\_Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Finholt Jansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Navn Navnesen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Finholt Jansen	Frydenbergveien 54
Styremedlem	Marte Heggem	Frydenbergveien 54
Styremedlem	Marianne Ruud	Trolldalsveien 9 A
Varamedlem	Kirsten Anita Faldaas	Frydenbergveien 54

### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Frydenbergveien 54

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Frydenbergveien 54 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996718336, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126      160

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

### Tiltak i 2023

Det har blitt inngått ny avtale med Telenor.

Vi oppdaget vanninntrengning fra tak eller fasade. Og vi er i kontakt med kontraktør for å identifisere/utbedre.

Generelt forefallende arbeid er gjort, samt gjennomført regelmessige styremøter.

Sammen med Frydenberg2borettslag (nr. 50/52) har vi gjort:

Skiftet leverandør av vaktmestertjenester fra VBR til Coor.

Installert avgasser og filter i fjernvarmesystemet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, samt fyring.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 138 949, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 403 428.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frydenbergveien 54.

### Lån

Sameiet Frydenbergveien 54 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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 sameiets 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X5GI-007Y5-GQ5KJ-0GGLG-8MB5B-757BW



**FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE**  
**ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 316 250	1 274 209	1 336 240	1 323 000
Andre inntekter	3	33 100	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 349 350</b>	<b>1 274 209</b>	<b>1 336 240</b>	<b>1 323 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 202	-7 530	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-71 410	-68 655	-75 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-18 273	-29 606	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-159 931	-290 520	-251 000	-325 000
Forsikringer		-100 194	-93 852	-103 300	-112 000
Kommunale avgifter	9	-203 499	-212 940	-216 000	-238 500
Kostnader sameie	17	-100 711	-97 262	-100 000	-115 000
Energi/fyring	10	-127 041	-147 349	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 610	-160 228	-177 000	-155 040
Andre driftskostnader	11	-62 967	-69 703	-119 000	-84 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 150 529</b>	<b>-1 280 335</b>	<b>-1 335 300</b>	<b>-1 410 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>198 821</b>	<b>-6 126</b>	<b>940</b>	<b>-87 540</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 221	697	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-62 092	-47 645	-54 000	-63 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 872</b>	<b>-46 949</b>	<b>-52 000</b>	<b>-61 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>138 949</b>	<b>-53 075</b>	<b>-51 060</b>	<b>-148 540</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-53 075		
Reduksjon udekket tap		138 949	0		



**FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE**  
**ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	26 170	24 357
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 170</b>	<b>24 357</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		159	2 681
Kundefordringer		2 340	6 402
Forskuddsbetalte kostnader		51 088	45 387
Andre kortsiktige fordringer		0	18 232
Energiavregning	16	9 608	145 640
Driftskonto OBOS-banken		557 078	388 160
Sparekonto OBOS-banken		829	807
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>621 103</b>	<b>607 308</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 274</b>	<b>631 665</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-383 613	-522 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-383 613</b>	<b>-522 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	813 212	905 626
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>813 212</b>	<b>905 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 749	21 146
Leverandørgjeld		185 487	227 146
Påløpte renter		5 647	310
Påløpte avdrag		7 792	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 675</b>	<b>248 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 274</b>	<b>631 665</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	132 687	104 199
Oslo, 04.03.2024			
Styret i Frydenbergveien 54 Sameie			

Lars Finholt Jansen/s/

Marianne Ruud/s/

Marte Heggem/s/

Vedlegg 1

13 av 21

5940\_Årsrapport-2024.pdf

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 161 856
Kabel-TV	154 394
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 316 250</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg	23 250
Tilskudd, Oslo kommune	9 850
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>33 100</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 1 360, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 273
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 273</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-63 360
Drift/vedlikehold VVS	-15 739
Drift/vedlikehold elektro	-4 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 397
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 674
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 408
Egenandel forsikring	-12 650
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-159 931</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-143 621
Renovasjonsavgift	-59 878
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-203 499</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-127 041
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-127 041</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-20 625
Renhold ved firmaer	-27 511
Andre fremmede tjenester	-9 675
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 360
Andre kontorkostnader	-115
Bank- og kortgebyr	-2 892
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-62 967</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
Andre renteinntekter	83
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 221</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 678
Andre rentekostnader	-414
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 092</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	194 374	
Nedbetalt i år	92 414	
		-813 212
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-813 212</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -602 738

**SUM INNETEKTER -602 738****KOSTNADER**

Techem 27 000

Fjernvarme 446 380

Strøm 138 966

**SUM KOSTNADER 612 346****SUM ENERGIAVREGNING 9 608**

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: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,20% av Frydenberg garasjesameie E og 6,72% av Frydenberg Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening, og utgjør for garasjesameiet kr 98 448 og for driftsforeningen kr 34 239. Selskapets andel i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under noten "andre driftkostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Maling av fasader og boning av gulv.	Planlagt arbeid i 2020 er maling av fasader.
2019	Utskifting av brannslanger til slukkeapp	Utskifting av brannslanger til slukkeapparater i alle leiligheter.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5940 Selskapsnavn: Sameiet Frydenbergveien 54

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

20 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.