



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 390 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENS GATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 198 004	2 924 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 198 004</b>	<b>2 924 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 714	8 714
Annen driftskostnad		1 889 808	2 313 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 008 622</b>	<b>2 436 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 189 382</b>	<b>488 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 621	3 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 621</b>	<b>3 505</b>
Annen finanskostnad		278 028	342 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 028</b>	<b>342 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 407</b>	<b>-339 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		916 975	149 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		7 910 056	7 910 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		107 498	116 212
Sum varige driftsmidler		8 017 554	8 026 268
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 017 554	8 026 268
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		202 077	182 793
Sum fordringer		202 077	182 793
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 476	676 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 476	676 930
Sum omløpsmidler		1 206 553	859 722
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 525 963	4 442 938
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 525 963</b>	<b>-4 442 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 520 263</b>	<b>-4 437 238</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		12 295 987	12 942 757
Øvrig langsiktig gjeld		134 900	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 430 887</b>	<b>13 077 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 430 887</b>	<b>13 077 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 243	2 058
Leverandørgjeld		263 864	234 814
Annen kortsiktig gjeld		48 376	8 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>313 483</b>	<b>245 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 744 370</b>	<b>13 323 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421021

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 390 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENS GATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 198 004	2 924 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 198 004</b>	<b>2 924 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 714	8 714
Annen driftskostnad		1 889 808	2 313 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 008 622</b>	<b>2 436 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 189 382</b>	<b>488 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 621	3 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 621</b>	<b>3 505</b>
Annen finanskostnad		278 028	342 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 028</b>	<b>342 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 407</b>	<b>-339 243</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		916 975	149 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		7 910 056	7 910 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		107 498	116 212
Sum varige driftsmidler		8 017 554	8 026 268
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 017 554	8 026 268
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		202 077	182 793
Sum fordringer		202 077	182 793
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 476	676 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 004 476	676 930
Sum omløpsmidler		1 206 553	859 722
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 525 963	4 442 938
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 525 963</b>	<b>-4 442 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 520 263</b>	<b>-4 437 238</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 295 987	12 942 757
Øvrig langsiktig gjeld	134 900	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 430 887</b>	<b>13 077 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 430 887</b>	<b>13 077 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 243	2 058
Leverandørgjeld	263 864	234 814
Annen kortsiktig gjeld	48 376	8 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>313 483</b>	<b>245 572</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 744 370</b>	<b>13 323 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Frydens Gate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 1. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Frydens Gate Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/16>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frydens Gate Borettslag**

Thomas Nicolai Wergeland

Martin Konieczny

Åse Bredeli Røyset



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Kristoffer Sundet Lorentsen som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Kristoffer Sundet Lorentsen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0016 Frydens Gate Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Frydens Gate Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 27 mai kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 1. juni kl. 9.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Frydens Gate Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes **27. mai kl. 9.00** og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er **1. juni kl. 9.00**.

**Selskapsnummer:** 0016 **Selskapsnavn** Frydens Gate Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

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

Kristoffer Sundet Lorentsen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder (2 år) , 1 styremedlemmer (2 år), og 3varamedlemmer (1 år).

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Thomas Nicolai Wergeland	
Styremedlem	Martin Konieczny	
Varamedlem	Tone Ødegaard	
Varamedlem	Thea Aarbakke	
Varamedlem	Kristine Gråbergsveen	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Thomas Nicolai Wergeland	
Vara	Martin Konieczny	

**Valg av valgkomité (1 år)**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Kristoffer Sundet Lorentsen	
Medlem	Kittil Berdal Berg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Thomas Nicolai Wergeland	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Martin Konieczny	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Åse Bredeli Røyset	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Tone Ødegaard	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Thea Aarbakke	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Per Erik Muland	Veidemannsveien 48

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

##### Varadelegert

Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

#### Valgkomiteen

Kittil Berdal Berg Frydens Gate 5 A  
Kristoffer Sundet Lorentsen Frydens Gate 5 D

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

#### Generelle opplysninger om Frydens Gate Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Frydens Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954390039, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Frydens Gate 5 A-D

Gårds- og bruksnummer: 229/10

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten, kjøpt i 1990, er på 3 536 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Frydens Gate Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 126 832. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune for tilgjengelighetstiltak, samt utleie parkeringsplasser.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 008 622.

Borettslaget har gjennomført oppgradering av uteområder, det ble gjennomført oppgradering på begge sider av bygningen da man hadde økonomiske midler til dette, dette overskred budsjettposten. Borettslaget har fått et mindre tilsagn om tilskudd av OBOS i forbindelse med prosjektet, dette blir inntektsført i 2021.

Totalt var det mindre avvik på kostnadssiden på litt over kr 40 000, da kostnad for fyring og strøm var vesentlig mindre enn budsjettet grunnet lave priser.

### Resultat

Årets resultat på kr 916 975 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 71 172 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 845 803.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 893 070 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 16 300,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydens Gate Borettslag.

### Lån

Frydens Gate Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med månedlige terminer og en flytende rente på 1,85 % per 23.03.2021.

Det ene lånet har løpetid frem til 30.01.2043, mens det andre (IN-lånet, balkonglånet) har løpetid til 30.11.2030.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydens Gate Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Frydens Gate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12 av 35</sup> Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frydens Gate Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 04. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## FRYDENS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>614 150</b>	<b>451 267</b>	<b>614 150</b>	<b>893 070</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	916 975	149 231	682 185	565 650
Tilbakeføring av avskrivning 15	8 714	8 714	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 19	0	546 081	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-575 598	-541 143	-540 000	-607 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	-71 172	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>278 919</b>	<b>162 883</b>	<b>142 185</b>	<b>-41 350</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>893 070</b>	<b>614 150</b>	<b>756 335</b>	<b>851 720</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 206 553	859 722
Kortsiktig gjeld	-313 483	-245 572
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>893 070</b>	<b>614 150</b>



## FRYDENS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		300 988	308 857	306 888	294 576
Innkrevde felleskostnader	2	2 688 744	2 598 079	2 689 112	2 688 424
Andre inntekter	3	137 100	17 800	17 400	16 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 126 832</b>	<b>2 924 736</b>	<b>3 013 400</b>	<b>2 999 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-8 714	-8 714	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 750	-4 900	-4 900
Forretningsførerhonorar		-100 515	-97 970	-100 515	-103 000
Konsulenthonorar	7	-17 048	-22 444	-15 000	-15 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-652 281	-886 788	-395 000	-600 000
Forsikringer		-134 294	-175 600	-134 500	-150 800
Kommunale avgifter	9	-291 302	-269 203	-291 500	-293 650
Energi/fyring	10	-308 901	-481 744	-500 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 387	-183 986	-189 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-173 929	-179 563	-206 300	-285 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 008 622</b>	<b>-2 436 262</b>	<b>-1 962 215</b>	<b>-2 213 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 118 210</b>	<b>488 474</b>	<b>1 051 185</b>	<b>785 650</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		71 172	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 189 382</b>	<b>488 474</b>	<b>1 051 185</b>	<b>785 650</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 621	3 505	0	5 000
Finanskostnader	13	-278 028	-342 748	-369 000	-225 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-272 407</b>	<b>-339 243</b>	<b>-369 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>916 975</b>	<b>149 231</b>	<b>682 185</b>	<b>565 650</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		916 975	149 231		



**FRYDENS GATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	6 823 616	6 823 616
Tomt		1 086 440	1 086 440
Andre varige driftsmidler	15	107 498	116 212
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 017 554</b>	<b>8 026 268</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		201 936	180 291
Andre kortsiktige fordringer	16	141	2 502
Driftskonto OBOS-banken		336 352	461 133
Sparekonto OBOS-banken		668 123	215 796
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 206 553</b>	<b>859 722</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Annen egenkapital	17, 18	-3 525 963	-4 442 938
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 520 263</b>	<b>-4 437 238</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	12 295 987	12 942 757
Borettsinnskudd	20	134 900	134 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 430 887</b>	<b>13 077 657</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		263 864	234 814
Påløpte renter		1 243	2 058
Annen kortsiktig gjeld	21	48 376	8 700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>313 483</b>	<b>245 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 224 107</b>	<b>8 885 990</b>
Pantstillelse	22	16 347 760	27 197 760



11

Frydens Gate Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 22.04.2021  
Styret i Frydens Gate Borettslag

Thomas Nicolai Wergeland/s/

Martin Konieczny/s/

Åse Bredeli Røyset/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	2 688 744
Kapitalkostnader på IN-lån	300 922
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	66
Overført til kapitalkostnader	-300 988
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 688 744</b>

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

Leie av parkeringsplasser	8 700
Tilskudd for tilgjengelighetstiltak 2019, Oslo kommune	112 800
Nøkler	1 200
Utleie, parkering (fram til juli 2021)	14 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>137 100</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</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 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 048
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 048</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 878
Drift/vedlikehold VVS	-49 667
Drift/vedlikehold elektro	-101 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-424 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 594
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 409
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-652 281</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-181 813
Renovasjonsavgift	-109 490
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-291 302</b>

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

Elektrisk energi	-31 510
Fjernvarme	-277 391
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-308 901</b>

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

Container	-3 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 904
Verktøy og redskaper	-4 670
Vaktmestertjenester	-41 274
Renhold ved firmaer	-71 992
Snørydding	-41 590
Andre fremmede tjenester	-154
Trykksaker	-281
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-1 028
Bank- og kortgebyr	-2 441
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-173 929</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 327
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 158
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 621</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 059
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-107 829
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 140
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278 028</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1939	773 200
Oppskrevet 1972	447 550
Rehabilitering 2008-2010	5 602 866
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 823 616</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.10

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2016	61 000	
Avskrevet tidligere	-31 952	
Avskrevet i år	-8 714	20 334
Redskapsbod		
Tilgang 1996	87 164	87 164
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>107 498</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 714**

Redskapsbod, kjøpt 1996, er ikke avskrevet.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	141
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>141</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 993 796
Egenkapital fra IN tidligere	779 559
Egenkapital fra IN 2020	71 172
Reduksjon EK fra IN	-382 898
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 525 963</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-10 053 919	
Tilført 2019	-546 081	
Nedbetalt tidligere	580 630	
Nedbetalt i år	336 669	
		-9 682 701

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12.2020 var 1,85%. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig, 2010	-5 602 860	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 899 914	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 929	
Nedbetalt tidligere, IN	779 559	
Nedbetalt i år, IN	71 172	
		-2 613 286

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-12 295 987**

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1939	-127 600
Korrigert innskudd	-7 300

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-134 900**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-48 376
-------------------	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-48 376**

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm og fjernvarme for desember.



**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 900
Pantelån	12 295 987
Beregnete IN-forpliktelser	467 833
<b>TOTALT</b>	<b>12 898 720</b>

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

Bygninger	6 823 616
Tomt	1 086 440
<b>TOTALT</b>	<b>7 910 056</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2020-2021

#### Oppgradering utearealer

Borettslagets utearealer har i lang tid vært i neglisjert - mye har vært gjengrodd og gangvei/innkjørsler har vært i dårlig forfatning. Etter vedtak på tidligere generalforsamling ble oppgradering av utearealene igangsatt; i første omgang fjerning av ugress/buskas, samt oppretting og utskifting av kantstein som jordmassene over tid hadde presset ut. Entreprenøren som utførte dette arbeidet hadde også mulighet til å utføre annen ønsket oppgradering, og i samråd med OBOS kom styret frem til at vi kunne utvide prosjektet uten å gå ut over de budsjetterte rammene for oppgradering/vedlikehold. Det økonomiske resultatet ved årets slutt ville være mer enn tilstrekkelig, og borettslaget ville ha god økonomi i inngangen til 2021.

Styret har søkt både bydelen og OBOS om midler til videre oppgradering av uteareal/grillplass, og har blitt tildelt henholdsvis 50 000 og 30 000 kr., øremerket ny beplantning.

Følgende arbeid ble utført høsten 2020:

- omfattende opprydding av skråningene foran C/D,
- ugress og buskas ble fjernet og ny matjord ble lagt,
- kantstein langs fortau, gangvei og bed ble rettet opp og støpt på ny,
- det ble lagt ny asfalt langs hele gangstien fra hjørnet ved D til Frydens gate
- det ble lagt partier med gatestein under sykkelparkering og under balkonger. Mot Frydens gate ble det lagt nye heller over plenen for å gi bedre gangsti mellom oppgangene, samt laget nye innkjørsler til både A- og B-oppgangen med kantstein og asfalt, og støpt nisje med gatestein til benken foran A.

#### Ny vaktmester

Styret var lite fornøyd med borettslagets vaktmestertjeneste, levert av 1 Hjelpende Hånd, og ønsket forbedring. Gress- og kantklipp var uregelmessig både i frekvens og kvalitet, og 1HH viste liten forbedringsevne og servicevilje i kontakt med styret. Det var lite mulighet til direkte kommunikasjon med vaktmester, og dårlig oversikt over arbeid som ble utført, samt at alle hagetjenester utover vedlikehold av plen måtte bestilles som tilleggstjenester.

Etter tips fra en andelseier tok styret kontakt med Thomas Vandraas, som er vaktmester i Ringgaten 3 byggselskap i nabolaget. Han fikk gode skussmål, og gjorde et godt inntrykk med mange gode ideer, spesielt til hvordan man kan vedlikeholde og utvikle hage og grøntarealer.

Siden 1. februar 2021 har Thomas vært borettslagets nye vaktmester, og vi er så langt svært fornøyd, både mtp snømåking og strøing i vinter og lusing, rydding og vedlikehold inne og ute.

Thomas er tilgjengelig ca 14t per uke, med de sesongvariasjoner som er nødvendig. Han bestemmer i stor grad sin egen arbeidstid, og er tilgjengelig på telefon hverdager 9-17. Trappevask/matteservice utføres fremdeles av 1 Hjelpende Hånd.

**Oppfølging av tidligere prosjekter – oppganger/maling/dørutskiftning**

Tidligere prosjekter har vist seg å kreve oppfølging/reklamasjon. Det har særlig dreid seg om oppussingen av oppgangene, der maling og malearbeid ikke har hatt tilstrekkelig kvalitet, og enkelte leilighetsdører har hatt vedvarende funksjonsfeil. Styret følger opp dette med ansvarlig leverandør, og påser at manglene utbedres.

**Rørleggertjenester**

Borettslaget har en tid brukt Rørleggersentralen A/S som sin foretrukne leverandør av rørleggertjenester. I perioden har styret inngått en VIP-avtale med denne, som blant annet gir alle andelseiere 20% avslag på rørleggerarbeid. Med avtalen følger også en gjennomgang/kartlegging av borettslagets VVS-anlegg, og denne avdekket blant annet en mulig mangel i fravær av stoppekran mellom kommunens og borettslagets vannledning. Gjennom dette ble det også gitt tilbud på sanering av gammelt utstyr i fyrrommet, for eventuelt å frigjøre areal. Hvorvidt dette gjøres i nær fremtid eller ikke, blir en kost/nytte-analyse.

**Etablering av utestikk + julebelysning**

Styret har i perioden skrudd opp julestemningen noen hakk ved å gå til innkjøp av lyslenker og lysnett til bruk på hekken foran A og B, samt til busker/trær foran C og D. Det har også blitt etablert utestikk ved A og B til nevnte belysning, samt til bruk ved dugnad etc. Det er også klargjort for kabelføring under ny asfalt på gangvei foran C og D.

**Internett**

Styret er i dialog med både nåværende og andre leverandører for å forhandle frem et bedre tilbud for borettslaget. Et år med mye hjemmekontor har vist at nåværende hastighet ikke har vært tilstrekkelig for mange, og vi undersøker nå om vi kan få en avtale som gir et bedre totaltilbud, der hastighet, TV-tilbud og pris samsvarer bedre enn i dagens avtale.

**Løpende oppfølging av henvendelser fra andelseiere**

Styret følger ellers løpende opp henvendelser fra andelseiere om stort og smått - på e-post eller via borettslagets Facebook-side.

Planlagte (mulige) tiltak i kommende periode:

- Oppgradering av belysning i oppgang B og C, søppelskur og vaskekjeller: installere LED-belysning med sensor.
- Videre oppgradering utearealer:
  - beplantning i skråninger og langs gangvei, forbedre plen
  - oppgradere grillplass
  - utbedre sykkelparkering
  - redskapsbod
  - nytt gjerde mot parken
- Sanering av utrangert utstyr i fyrrom for å frigjøre areal til annet bruk
- Etablering av manglende stoppekran mellom kommunens og borettslagets vannrør
- Utskiftning av vinduer hos to andelseiere pga råte



## Styret

Styret har e-post [frydensgate5@gmail.com](mailto:frydensgate5@gmail.com). Borettslagets hjemmeside er <https://frydensgate.no>. Dette er styrets primære informasjonskanal med løpende oppdateringer om ting som skjer i laget og praktisk informasjon. OBOS har nå lansert løsningen VIBBO, og vi forventer at dagens nettside vil erstattes av VIBBO-portalen i løpet av 2020. Du kan allerede logge deg på <https://vibbo.no/frydens-gate> for å finne noe praktisk informasjon om borettslaget og om din egen bolig. Under min profil kan du redigere din kontaktinfo og samtykke til digital kommunikasjon.

Borettslaget har også en Facebook-side hvor beboere kan kommunisere med hverandre.

## 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

Frydens Gate Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Vandraas som kan kontaktes på telefon 962 27 292.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

## Renhold

Borettslaget har avtale med 1 Hjelpende Hånd AS m renhold av fellesarealene.

## Parkering

Borettslaget har 4 parkeringsplasser som leies på årsbasis. Styret vil informere beboere via hjemmesiden <https://frydensgate.no> når det er tid for ny delingsrunde.

## Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal og ytterdør bestilles via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse, se borettslagets hjemmeside eller kontakt styret.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88906576. 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](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

#### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frydens Gate Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020

2018 - 2019	Utbedring av radiatoranlegg	Utbedring av hovedanlegget, sentralfyr samt skifte av defekte radiatorer.
2016 - 2019	Oppussing oppganger, utskiftning dører	
2015	Endret navn til Frydens gate borettslag	
2014	Takrehabilitering A og B	
2013	Utskifting vinduer og balkongdører	
2012	Utbedringer radiatoranlegg	
2011	Nytt callinganlegg	
2011	Takrehabilitering	
2011	Utskifting vinduer, oppgang D	
2010	Utskifting vinduer, oppgang D	Oppgradering av fjernvarmeanlegg (pumpe) Kutting/rydding av trær på fellesareal
2009	Rehabilitering av gesims	Oppmaling av trappeoppganger samt vaskekjeller Utskifting av vinduer Utskifting av pulverapparatene i leilighetene
2008 - 2009	44 balkonger oppført	Betongrehabilitering av eksisterende 8 balkonger Montert brannklassifiserte dører til fellesarealer Brannsikring trapperom (alarmanlegg/trykksatte vifter) Iverksatt utskifting av radiatorer
2006 - 2007	Forprosjekt balkong	
2005	Parkeringsplass og oppgrad. tørkeskap	Asfaltert utenfor oppgang B Opprettet 1 ny parkeringsplass Oppgradering av tørkeskap i vaskeriene
2004	Oppgrad. uteareale og oppussing leil.	Oppgradering av uteareale og oppussing av borettslagets leilighet
2000	Malt trappeoppg. og vindusutskifting	Utskifting av et vindu i C-oppgangen Malt gulv i trappeoppgangene Utskifting av vinduer i tre leiligheter fasade sør
1999	VVS Rehabilitering	Utskiftning av innvendig røranlegg og rehabilitering av våtrom
1998	Avfallshus, lys og oppgrad. kabelnettet	
1997	Utbedret uteplasser	
1996	Redskapsbod	
1995	El-omtrekking	El-omtrekking, alle leiligheter og gårdslyset
1994	Nytt tak i 5A - B	
1992	Nye leilighetsdører	



1991	Ny El-kjele og rehabilitering balkonger
1989	Utskifting av vinduer



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til kr 100 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

A) Valg av leder for 2 år

Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

• Tone Ødegaard Frydens Gate 5 D

• Thea Aarbakke Frydens Gate 5 D

• Kristine Gråbergsveen Frydens Gate 5 C

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Delegert: Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

Varadelegert: Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

• Kittil Berdal Berg Frydens Gate 5 A

• Kristoffer Sundet Lorentsen Frydens Gate 5 D

Mvh

Kittil og Kristoffer

### Roller og kandidater

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

**Thomas Nicolai Wergeland**

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

**Martin Konieczny**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år



Kristine Gråbergsveen

Thea Aarbakke

Tone Ødegaard



Sak 6

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara**

Se valgkomitéens innstilling i sak 5.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Thomas Nicolai Wergeland**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Martin Konieczny**



Sak 7

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Kittil Berdal Berg**

**Kristoffer Sundet Lorentsen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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