



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### 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, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 233 740	3 064 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 233 740</b>	<b>3 064 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 282	8 714
Annen driftskostnad		2 156 835	2 350 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 300 332</b>	<b>2 473 079</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>933 408</b>	<b>591 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 410	18 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 410</b>	<b>18 157</b>
Annen finanskostnad		323 923	220 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>323 923</b>	<b>220 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-302 513</b>	<b>-202 447</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 895	388 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		104 851	98 784
Sum varige driftsmidler		8 014 907	8 008 840
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		61 415	
Sum finansielle anleggsmidler		61 415	0
Sum anleggsmidler		8 076 322	8 008 840
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 627	56 791
Sum fordringer		62 627	56 791
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 808	1 035 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 808	1 035 109
Sum omløpsmidler		906 435	1 091 899
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		2 506 074	3 136 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 506 074</b>	<b>-3 136 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 500 374</b>	<b>-3 131 269</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		11 006 015	11 694 045
Øvrig langsiktig gjeld		196 009	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 202 024</b>	<b>11 828 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 202 024</b>	<b>11 828 945</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 503	1 249
Leverandørgjeld		278 604	401 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>281 107</b>	<b>403 063</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 483 131</b>	<b>12 232 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480579

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

**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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 233 740	3 064 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 233 740</b>	<b>3 064 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 215	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 282	8 714
Annen driftskostnad		2 156 835	2 350 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 300 332</b>	<b>2 473 079</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>933 408</b>	<b>591 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 410	18 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 410</b>	<b>18 157</b>
Annen finanskostnad		323 923	220 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>323 923</b>	<b>220 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-302 513</b>	<b>-202 447</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 895	388 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		104 851	98 784
Sum varige driftsmidler		8 014 907	8 008 840
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		61 415	
Sum finansielle anleggsmidler		61 415	0
Sum anleggsmidler		8 076 322	8 008 840
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 627	56 791
Sum fordringer		62 627	56 791
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 808	1 035 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 808	1 035 109
Sum omløpsmidler		906 435	1 091 899
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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	2 506 074	3 136 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 506 074</b>	<b>-3 136 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 500 374</b>	<b>-3 131 269</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 006 015	11 694 045
Øvrig langsiktig gjeld	196 009	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 202 024</b>	<b>11 828 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 202 024</b>	<b>11 828 945</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 503	1 249
Leverandørgjeld	278 604	401 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>281 107</b>	<b>403 063</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 483 131</b>	<b>12 232 008</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

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 2023

Frydens Gate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 5. juni 2023

Selskapsnummer: 16





## Velkommen til årsmøte i Frydens Gate Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/16>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Manuelle stemmesedler legges i styreleders postkasse før møtet lukker den 5. juni kl. 9.00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frydens Gate Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Åse Bredeli Røyset som møteleder.

### Forslag til vedtak

Åse Bredeli Røyset er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Thea Aarbakke som protokollvitne.

### Forslag til vedtak

Thea Aarbakke er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### 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. Årsrapport med regnskap 2022 Frydens gate brl.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

### Styrets innstilling

Styrets godtgjørelser foreslås satt til kr 115 000 iht budsjett 2023.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Nicolai Wergeland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Martin Konieczny

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Haavard Fond Garathun

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Constance Jessen Holm
- Even Brenden
- Sabrina Norstrøm



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Nicolai Wergeland

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Konieczny



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Dalbakkveien 54
Varamedlem	Anniken Olberg	Frydens Gate 5 B
Varamedlem	Henriette Vaagsnes	Frydens Gate 5 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

##### Varadelegert

Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [frydensgate5@gmail.com](mailto:frydensgate5@gmail.com). Borettslagets hjemmeside er [vibbo.no/frydens-gate](http://vibbo.no/frydens-gate) for å finne noe praktisk informasjon om borettslaget og om din egen bolig. 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](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### 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

Gårds- og bruksnummer: 229/10

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1990.

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.

Frydens Gate 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt styremøter ved behov, og det har ellers vært jevnlig dialog innad i styret i forbindelse med pågående saker.

## Grøntområder

Styret har fortsatt arbeidet med beplantning av utearealene, og har forlenget samarbeidet med plantekonsulent Karen Pederstad.

Det ble sommeren 2022 supplert med ytterligere planter på begge sider av bygget, i samarbeid med Karen, hagegruppa og vaktmester Thomas. Arbeidet fortsetter i kommende styreperiode. Det suppleres videre med ytterligere beplantning og ny blomstereng, samt ny rabattkant foran bed ved A og B.

Borettslagets trær ble høsten 2022 gjennomgått av arborister ved Yggdrasil trepleie, og vedlikeholdsbeskåret i henhold til bransjestandard. Noe beskjæring skal også gjøres i 2023. To store tujaer foran C ble fjernet, da disse etter hvert ikke ville overlevd som følge av måten de vokste på, og også tok mye vann og næring fra annet nyplantet i bedene.

## Vaktmester/renhold

Styret er svært fornøyd med vaktmester Thomas Vandraas, og fortsetter samarbeidet med ham.

Vi inngikk i perioden avtale med nytt renholdsfirma, Alliansen renhold, som hadde oppstart 1. august 2022. Avtalen er billigere for borettslaget enn det tidligere renholdsfirma kunne tilby, og inneholder også mer enn tidligere avtale. Vi er så langt fornøyd med det nye firmaet.

## Vaskerom/vaskemaskiner

Borettslagets to vaskemaskiner var overmodne for utskiftning, og styret har i perioden kjøpt inn to nye maskiner; HS-8940 Schulthess Topline PRO 7kg.

## Rørlegger/elektriker

VIP-avtalen med Rørlegger Sentralen A/S er videreført, og årlig kontroll av borettslagets anlegg er gjennomført i henhold til denne.

Styret vurderer å inngå tilsvarende avtale med elektrikerfirma i løpet av våren 2023.

Elvia har i perioden utført tilsyn av borettslagets elektriske anlegg i fellesarealene, der enkelte små avvik ble avdekket. Disse utbedres medio mai 2023.

I forbindelse med dette blir lysarmaturene på vaskerommet, styrerommet og det gamle fryserommet i oppgang C byttet til LED-armatur med sensor – 8stk totalt.



## Brannvarslingsanlegg

Det ble, i forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, gitt tilbud til samtlige andelseiere/beboere om opplæring i bruk av varslingssentralen. En liten gruppe møtte opp til dette, og ble gitt innføring av representanten fra Hedengren, anleggets driftsoperatør.

## Sykelstativer

Det ble kjøpt inn 5stk sykkelstativer – av typen Vestre Vroom i RAL 5017 Traffic Blue – i mai 2022. Disse ble montert utenfor oppgang B i september.

## Utbedring av skadet gulv i leilighet 5A-H0502

Gulvet i leilighetsnr. 512 / andelsnr. 56 ble vannskadet som følge av vanninntrengning under balkongdøren. Dette skyldtes dårlig vedlikehold og oppfølging fra tidligere år. Skaden var foreldet for å dekkes av forsikringen. Gammel parkett ble fjernet og ny parkett ble lagt i september 2022.

## Kommende periode

I kommende periode vil styret utføre løpende vedlikehold. Aktivitetsnivået på oppgraderinger er fremdeles noe begrenset, grunnet høye fyring- og strømutgifter som har spist noe av borettslagets midler. Dersom situasjonen endrer seg, og vi ser at vi har tilstrekkelige midler til det, vil ambisjonsnivået kunne heves.

Følgende arbeid planlegges i kommende periode:

- videre beplantning av utearealer
- reparasjon av gjerde mot parken, samt ny port/gjerde på oversiden av bygget, evt. etablering av støttemur ved parkeringsplasser
- Etablering/reetablering av trapp/rampe fra bod i D ned på gangvei
- Reparasjon av trappegelender i steintrapper ned fra gangvei
- Reetablering av rampe til redskapsskjul
- Utskifting av gammel lysarmatur i kjellerområdet til LED grunnet et EU-direktiv som utfaser gamle energikrevende lyspærer
- Utskifting av dørlåser i fellesarealene. Patentbeskyttelsen på systemnøklene går ut i løpet av 2023



## 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.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 300 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Frydens Gate Borettslag.

### Lån

Frydens Gate Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med månedlige terminer og en flytende rente på 4,4 % per 12.04.2023. 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.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % iht brev til styret av 30.11.22.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydens Gate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 28 Årsrapport med regnskap 2022 Frydens gate brl.pdf



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. 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>.

Oslo, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>688 836</b>	<b>893 070</b>	<b>688 836</b>	<b>625 328</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	630 895	388 994	468 100	373 375
Tilbakeføring av avskrivning	15 12 282	8 714	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -18 349	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -565 364	-601 942	-607 000	-513 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -122 666	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-306	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-63 508</b>	<b>-204 234</b>	<b>-138 900</b>	<b>-139 625</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>625 328</b>	<b>688 836</b>	<b>549 936</b>	<b>485 703</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	906 435	1 091 899		
Kortsiktig gjeld	-281 107	-403 063		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>625 328</b>	<b>688 836</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		293 216	288 876	287 712	294 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 800 058	2 688 744	2 799 288	2 915 000
Andre inntekter	3	17 800	86 900	28 700	19 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 111 074</b>	<b>3 064 520</b>	<b>3 115 700</b>	<b>3 228 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 215	-14 100	-14 100	-16 220
Styrehonorar	5	-115 000	-100 000	-115 000	-115 000
Avskrivninger	15	-12 282	-8 714	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 465	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 605	-103 030	-105 600	-111 000
Konsulenthonorar	7	-5 280	-9 972	-15 000	-10 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-336 427	-548 349	-550 000	-300 000
Forsikringer		-180 655	-150 809	-180 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-308 712	-295 151	-304 000	-368 505
Energi/fyring	10	-694 267	-699 492	-585 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 441	-211 919	-225 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-273 924	-313 678	-312 000	-314 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 300 332</b>	<b>-2 473 079</b>	<b>-2 423 600</b>	<b>-2 316 625</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>810 742</b>	<b>591 441</b>	<b>692 100</b>	<b>911 375</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		122 666	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>933 408</b>	<b>591 441</b>	<b>692 100</b>	<b>911 375</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 410	18 157	0	0
Finanskostnader	13	-323 923	-220 604	-224 000	-538 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-302 513</b>	<b>-202 447</b>	<b>-224 000</b>	<b>-538 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>630 895</b>	<b>388 994</b>	<b>468 100</b>	<b>373 375</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		630 895	388 994		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<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	104 851	98 784
Miljøbankkonto, øremerket		61 415	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 076 322</b>	<b>8 008 840</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		61 388	56 258
Andre kortsiktige fordringer	16	1 239	533
Driftskonto OBOS-banken		360 793	185 503
Sparekonto OBOS-banken		483 015	849 605
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>906 435</b>	<b>1 091 899</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Annen egenkapital	17, 18	-2 506 074	-3 136 969
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 500 374</b>	<b>-3 131 269</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 006 015	11 694 045
Borettsinnskudd	20	134 900	134 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	61 109	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 202 024</b>	<b>11 828 945</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		278 604	401 814
Påløpte renter		2 503	1 249
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>281 107</b>	<b>403 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 982 757</b>	<b>9 100 740</b>
Pantstillelse	22	16 347 760	16 347 760
Garantiansvar		0	0



11

Frydens Gate Borettslag

Oslo, 17.04.2023  
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.

**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. 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 andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 799 558
Eiendomsskatt	500
Kapitalkostnader på IN-lån	285 437
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 779
Overført til kapitalkostnader	-293 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 800 058</b>

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

Leie av parkeringsplasser	16 200
Salg av nøkler	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 215
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 215</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 115 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 280
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 280</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-161 336
Drift/vedlikehold VVS	-41 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 236
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-83 413
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-832
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-336 427</b>

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

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

Eiendomsskatt	-501
Vann- og avløpsavgift	-196 520
Renovasjonsavgift	-111 691
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-308 712</b>

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

Elektrisk energi	-85 865
Fjernvarme	-608 402
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-694 267</b>

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

Lokalleie	-1 600
Container	-6 391
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 443
Driftsmateriell	-3 393
Vaktmestertjenester	-180 000
Renhold ved firmaer	-60 619
Andre fremmede tjenester	-11 504
Trykksaker	-310
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-273 924</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 716
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 104
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 410</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 306
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-261 559
Renter på leverandørgjeld	-58
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-323 923</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	-49 380	
Avskrevet i år	-8 714	2 906
Sykelstativ		
Tilgang 2022	18 349	
Avskrevet i år	-3 568	14 781
Redskapsbod		
Tilgang 1996	87 164	
Avskrives ikke		87 164
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>104 851</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-12 282</b>

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

Avregningskonto IN		1 239
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 239</b>

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

Opptjent egenkapital		-2 930 190
Egenkapital fra IN tidligere		850 731
Egenkapital fra IN 2022		122 666
Reduksjon EK fra IN		-549 281
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-2 506 074</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. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-9 408 919
Nedbetalt tidligere	85 542
Nedbetalt i år	334 454

**-8 988 923**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12.2022 var 4,15%. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig, 2010	-5 602 860
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 381 461
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 910
Nedbetalt tidligere, IN	850 731
Nedbetalt i år, IN	122 666

**-2 017 092****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -11 006 015**

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

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

Opprinnelig 1939	-127 600
Korrigert innskudd	-7 300

**SUM BORETTSINNSKUDD -134 900****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-61 109
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -61 109****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 900
Pantelån	11 006 015
Beregnete IN-forpliktelser	424 116
<b>TOTALT</b>	<b>11 565 031</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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 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.

### 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Innkjøp av to vaskemaskiner	til vaskeriet
2021	Etablering av utvendig stoppekran	Skifte av stikkledning mot kommunalt anlegg
2021	LED-lys i to oppganger	B og C
2020-2021	Oppgradering av uteareal	
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
		Utskifting av et vindu i C-oppgangen
2000	Malt trappeoppg. og vindusutskifting	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	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 31.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 5.06.23

**Selskapsnummer:** 16 **Selskapsnavn:** Frydens Gate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Åse Bredeli Røyset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Thea Aarbakke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 115 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Thomas Nicolai Wergeland

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Martin Konieczny

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Haavard Fond Garathun

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- Constance Jessen Holm  
 Even Brenden  
 Sabrina Norstrøm

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Thomas Nicolai Wergeland

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Martin Konieczny

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.