



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 284 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 149 741	1 549 281
Sum inntekter		2 149 741	1 549 281
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	62 755
Annen driftskostnad		879 859	3 863 728
Sum kostnader		951 424	3 926 483
Driftsresultat		1 198 317	-2 377 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11	1 952
Sum finansinntekter		11	1 952
Annen finanskostnad		116 531	136 325
Sum finanskostnader		116 531	136 325
Netto finans		-116 520	-134 373
Ordinært resultat før skattekostnad		1 081 797	-2 511 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 081 797	-2 511 575
Årsresultat		1 081 797	-2 511 575
Totalresultat		1 081 797	-2 511 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 081 797	-2 511 575
Sum overføringer og disponeringer		1 081 797	-2 511 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 085 000	43 085 000
Sum varige driftsmidler		43 085 000	43 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 085 000	43 085 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			280
Andre fordringer		66 809	73 630
Sum fordringer		66 809	73 910
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 539	851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 539	851
Sum omløpsmidler		214 349	74 761
SUM EIENDELER		43 299 349	43 159 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 241 416	24 159 619
Sum opptjent egenkapital		25 241 416	24 159 619
Sum egenkapital		25 244 816	24 163 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 276 770	4 974 646
Øvrig langsiktig gjeld		13 706 100	13 706 100
Sum annen langsiktig gjeld		17 982 870	18 680 746
Sum langsiktig gjeld		17 982 870	18 680 746
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 995	220 944
Leverandørgjeld		46 668	95 052
Sum kortsiktig gjeld		71 663	315 996
Sum gjeld		18 054 533	18 996 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 299 349	43 159 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426754

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 284 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 149 741	1 549 281
Sum inntekter		2 149 741	1 549 281
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	62 755
Annen driftskostnad		879 859	3 863 728
Sum kostnader		951 424	3 926 483
Driftsresultat		1 198 317	-2 377 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11	11	1 952
Sum finansinntekter		11	1 952
Annen finanskostnad		116 531	136 325
Sum finanskostnader		116 531	136 325
Netto finans		-116 520	-134 373
Ordinært resultat før skattekostnad		1 081 797	-2 511 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 081 797	-2 511 575
Årsresultat		1 081 797	-2 511 575
Totalresultat		1 081 797	-2 511 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 081 797	-2 511 575
Sum overføringer og disponeringer		1 081 797	-2 511 575



Organisasjonsnr: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 085 000	43 085 000
Sum varige driftsmidler		43 085 000	43 085 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		43 085 000	43 085 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			280
Andre fordringer		66 809	73 630
Sum fordringer		66 809	73 910

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 539	851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 539	851

Sum omløpsmidler		214 349	74 761
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		43 299 349	43 159 761
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	25 241 416	24 159 619
Sum opptjent egenkapital	25 241 416	24 159 619
Sum egenkapital	25 244 816	24 163 019
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 276 770	4 974 646
Øvrig langsiktig gjeld	13 706 100	13 706 100
Sum annen langsiktig gjeld	17 982 870	18 680 746
Sum langsiktig gjeld	17 982 870	18 680 746
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 995	220 944
Leverandørgjeld	46 668	95 052
Sum kortsiktig gjeld	71 663	315 996
Sum gjeld	18 054 533	18 996 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 299 349	43 159 761



Organisasjonsnr: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

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

Frydenlundgata 5/7 BL

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Frydenlundgata 5/7 BL 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 25. mai kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28. mai kl 09:00

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 Frydenlundgata 5/7 BL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25. mai og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28. mai.

Selskapsnummer: 0596 **Selskapsnavn** Frydenlundgata 5/7 BL

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:

Valg av møteleder:

Borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslås som møteleder.

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

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.

Mari K. Haarstad og Bendik Rugås velges som protokollvitner.

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 65 000.

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Mari-Ann Sekkenes Hamre	
Styremedlem	Mari Kristine Haarstad	
Varamedlem	Halldis Marie Hedenstad	
Varamedlem	Pål de Vibe	
Varamedlem	Tor Harald Huseby	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Styret velger varadelegert til OBOS generalforsamling blant sine medlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Mari-Ann Sekkenes Hamre	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Pål de Vibe	

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frydenlundgata 5/7 BL. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/596>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Deleger til OBOS generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenlundgata 5/7 BL

Christine Langbråthen

Pål Christian Baugerød

Mari Kristine Haarstad

Mari-Ann Sekkenes Hamre

Bendik Rugaas



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Oda Kristin Borgesen er valgt



Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mari K. Haarstad og Bendik Rugås er valgt.



Sak 4

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0596 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christine Langbråthen	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Pål Christian Baugerød	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Mari Kristine Haarstad	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Mari-Ann Sekkenes Hamre	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Bendik Rugaas	Frydenlundgata 7
Varamedlem	Haldis Marie Hedenstad	Helgeplassvegen 5
Varamedlem	Tor Harald Huseby	Frydenlundgata 7
Varamedlem	Pål De Vibe	Frydenlundgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christine Langbråthen Frydenlundgata 7

Varadelegert

Pål De Vibe Frydenlundgata 7

Valgkomiteen

Pål De Vibe Frydenlundgata 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenlundgata 5/7 BL

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Frydenlundgata 5/7 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979284829, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Frydenlundgata 5
Frydenlundgata 7

Gårds- og bruksnummer:

217 518

Første innflytting skjedde i 1998. Tomten, kjøpt i 1998, er på 1 031 m². 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. Frydenlundgata 5/7 BL 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 1 796 978,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 951 424,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 081 797,- 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 352 763,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 729 034,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 142 686,- 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 1 040 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av fasaden.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenlundgata 5/7 BL.

Lån

Frydenlundgata 5/7 BL har to lån i OBOS-banken, begge med en flytende rente på 1,98 %. Gjenstående løpetid er 7 år og 18 år.

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 til OBOS har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Frydenlundgata 5/7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Frydenlundgata 5/7s 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 Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Frydenlundgata 5/7



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, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-241 235	177 147	-241 235	142 686
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 081 797	-2 511 575	690 800	-88 065
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -345 113	-330 202	-352 000	-402 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -352 763	-76 605	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	383 921	-418 382	338 800	-490 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	142 686	-241 235	97 565	-347 379
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	214 349	74 761		
Kortsiktig gjeld	-71 663	-315 996		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	142 686	-241 235		



BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		456 888	351 516	502 704	437 976
Innkrevde felleskostnader	2	1 284 680	1 118 760	1 279 296	1 394 024
Andre inntekter	3	55 410	2 400	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 796 978	1 472 676	1 782 000	1 832 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 565	-7 755	-7 800	-9 165
Styreonorar	5	-65 000	-55 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-4 670	-4 125	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-70 980	-69 185	-71 500	-73 000
Konsulentonorar	7	-13 557	-105 529	-15 000	-5 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	0	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-152 861	-3 087 556	-168 000	-1 040 000
Forsikringer		-103 694	-98 151	-103 500	-109 000
Kommunale avgifter	9	-161 990	-172 248	-175 500	-164 500
Energi/fyring		-31 818	-34 447	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 053	-162 788	-168 000	-178 000
Andre driftskostnader	10	-160 436	-122 900	-125 400	-133 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-951 424	-3 926 483	-934 200	-1 819 065
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		845 554	-2 453 807	847 800	12 935
Innbetalt andel fellesgjeld		352 763	76 605	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 198 317	-2 377 202	847 800	12 935
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11	1 952	0	0
Finanskostnader	12	-116 531	-136 325	-157 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 520	-134 373	-157 000	-101 000
ÅRSRESULTAT		1 081 797	-2 511 575	690 800	-88 065
Overføringer:					
Fra annen egenkapital			0 -2 511 575		
Til annen egenkapital		1 081 797	0		



BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 285 000	39 285 000
Tomt		3 800 000	3 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		43 085 000	43 085 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	280
Forskuddsbetalte kostnader		50 323	72 762
Andre kortsiktige fordringer	14	16 486	868
Driftskonto OBOS-banken		146 685	0
Sparekonto OBOS-banken		855	851
SUM OMLØPSMIDLER		214 349	74 761
SUM EIENDELER		43 299 349	43 159 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	15	25 241 416	24 159 619
SUM EGENKAPITAL		25 244 816	24 163 019
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 276 770	4 974 646
Borettsinnskudd	17	12 586 100	12 586 100
Annen langsiktig gjeld	18	1 120 000	1 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 982 870	18 680 746
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 668	95 052
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	191 853
Påløpte renter		3 988	7 705
Påløpte avdrag		21 007	21 386
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 663	315 996



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 299 349	43 159 761
Pantstillelse	19	45 861 600	44 761 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021

Styret i Borettslaget Frydenlundgata 5/7

Christine Langbråthen /s/

Pål Christian Baugerød /s/ Mari Kristine Haarstad /s/

Mari-Ann Sekkenes Hamre /s/

Bendik Rugaas /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 andelseiernes 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	1 047 368
Internett	119 952
Kabel-tv	88 128
Garasje	23 800
Eiendomsskatt	5 432
Kapitalkostnader på IN-lån	313 473
Kapitalkostnader på IN-lån 2	151 229
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 640
Overført til kapitalkostnader	-456 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 284 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning Boligbygg Oslo KF 2019	25 353
Avregning Boligbygg Oslo KF 2020	15 873
Salg av nøkler	1 200
Strøm elbil	12 984
SUM ANDRE INNTEKTER	55 410

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 565

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 65 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 119
Orienteringsplan, Noahs Ark Tegnstudio AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-13 557

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 534
Drift/vedlikehold elektro	-4 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 631
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 184
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 263
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 861

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 437
Vann- og avløpsavgift	-127 456
Renovasjonsavgift	-29 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 990

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 881
Vaktmestertjenester	-38 375
Renhold ved firmaer	-61 594
Snørydding	-7 875
Andre fremmede tjenester	-7 560
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-130
Telefon, annet	-900
Porto	-454
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 436

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	11

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 791
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt og OBOS Banken	-53 984
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 756
SUM FINANSKOSTNADER	-116 531

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1998	39 285 000
SUM BYGNINGER	39 285 000

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.217/bnr.518

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto for IN-lån	613
Avregning Boligbygg Oslo KF 2020	15 873
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 486

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 152 945
Egenkapital fra IN tidligere år	22 943 893
Egenkapital fra IN 2020	352 763
Reduksjon EK fra IN	-15 208 185
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 241 416

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (opprinnelig lån i BN-kreditt).

Renter 31.12: 1,98 %, løpetid 26 år

Opprinnelig, 2002	-29 375 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 886 773
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	249 508
Nedbetalt tidligere, IN	22 867 288
Nedbetalt i år, IN	222 203
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 149 728

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 1,98 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	70 188
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	95 605
Nedbetalt tidligere, IN	76 605
Nedbetalt i år, IN	130 560
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 127 042

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 276 770
-----------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 586 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 586 100

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-1 120 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 120 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 586 100
Pantelån	4 276 770
Påløpte avdrag	21 007
Beregnete IN-forpliktelser	8 088 471
TOTALT	24 972 348

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

Bygninger	39 285 000
Tomt	3 800 000
TOTALT	43 085 000



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Ettersom 2019 ble kostbart pga. rehabilitering av garasjen, har vi prøvd å spare så mye som mulig i 2020 da vi har lite midler i borettslaget. Det har vært nødvendig med noe vedlikehold og vi har derfor tatt opp et lån som nedbetales over tid uten at det skal påvirke husleien.

- Våren 2020 ble det gjennomført skjeggkre behandling i Frydenlundgata 7. Alle leiligheter, oppgang og garasje ble behandlet med gift. De som har hatt funn får da to behandlinger, alle andre en behandling. Frydenlundgata 5 ble undersøkt uten noen funn.
- Blomstertønnene i bakgården er byttet ut med nye og for at stålringene ikke skal rustne, er de behandlet med owatrol olje.
- I januar hadde vi 1 års befaring i garasjen (forsinket pga korona). Det er fremdeles noe fukt og salt som kommer fra taket, så de venter med å male. Consolvo kommer på ny befaring i mai når garasjen er tom pga garasjevask.
- Det er igangsatt oppussing av fasaden på Frydenlundgata 7, som innebærer vask, maling av de gule partiene og utvendige vinduskarmer og balkongdører. Lampene på balkongene vil også bli skiftet ut. Planen er å begynne med Frydenlundgata 5 ca i midten av mai.

Vi har tatt over vaktmesteransvaret i gården inkl. all beplantning og beboere i Schwensens gate 6 har kun mulighet til å stelle med planter som står i trappen ved egne inngangspartier.

Styret

Styret har e-post frydenlundgt57@styrerommet.net.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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

Frydenlundgata 5/7 BL har avtale om vaktmestertjeneste med Renovest AS.

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 Renovest AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til styret.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593538. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 **30.05 og 20.11** 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. 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. Frydenlundgata 5/7 BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rehabilitering av garasjen	Det er foretatt betongrehabilitering i garasjen, samt etablert system for katodisk beskyttelse av betong. Nye garasjeporter og ny belysning i garasjen.
2019	Fornyelse brannalarm	Tilnærmet totalfornyelse av kablet brannalarmsystem. Byttet brannalarmsentraler, flere detektorer i garasjen. Byttet alle eksisterende detektorer og sokkelsirener. Ny kabling til brannalarm og røykluker.
2019	Opplegg for elbillading	Det er lagt opp infrastruktur for elbillading, og tilrettelagt for etablering av ladestasjon på alle parkeringsplasser.
2018	Belysning	Ny belysning i oppganger.
2017	Varmtvannsbeholdere	Utskifting av varmtvannsbeholdere i leiligheter (tilbud til andelseierne)
2014	Skiftet nøkkelsystem	Nytt nøkkelsystem i fellesområder.
2013	Vifter i leiligheter	Utskifting av vifter og kjøkkenventilatorer i leiligheter (tilbud til andelseierne)



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Mari-Ann Sekkenes Hamre

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Mari Kristine Haarstad

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Halldis Marie Hedenstad

Pål de Vibe

Tor Harald Huseby

Vedlegg

1. 0596 Valgkomiteens innstilling.pdf



0596 Frydenlundgata 5/7 BL

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Mari-Ann Sekkenes Hamre. Adresse...Frydenlundgata 7.
E-postadresse... mariann.s.hamre@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Pål Christian Baugerød

Navn: Mari-Ann Sekkenes Hamre

Navn: Bendik Rugaas

Som styremedlemmer foreslås:

Styret reduseres med ett medlem (Christine Langbråten trer ut).

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:... Halldis Marie Hedenstad. Adresse...Frydenlundggata 7.
E-postadresse...halldismarie@gmail.com.
2. Navn:...Pål de Vibe. Adresse... Frydenlundggata 7.
E-postadresse:...Pål de Vibe.
3. Navn:...Tor Harald Huseby. Adresse... Frydenlundggata 7.
E-postadresse.. tor.harald.huseby@gmail.com.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mari-Ann Sekkenes Hamre. Adresse...Frydenlundgata 7.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:...Pål de Vibe. Adresse...Frydelundgata 7.
E-postadresse...Pål de Vibe

Dato...01.03.2021 ... I valgkomiteen for Frydenlundgata 5/7 BL

Pål de Vibe



Sak 7

Deleger til OBOS generalforsamling

Styret velger varadelegert til OBOS generalforsamling blant sine medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Mari-Ann Sekkenes Hamre



Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Pål de Vibe



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: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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