



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 692 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 950 378	1 201 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 950 378</b>	<b>1 201 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		5 538 660	1 143 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 607 120</b>	<b>1 212 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 656 742</b>	<b>-10 996</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 516	2 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 516</b>	<b>2 961</b>
Annen finanskostnad		90 156	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 156</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 640</b>	<b>2 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 728 382	-8 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		86 334	70
Andre fordringer		124 292	111 865
Sum fordringer		210 626	111 935
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 327	486 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 327	486 728
Sum omløpsmidler		1 004 953	598 663
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			533 724
Udekket tap		3 194 659	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 194 659</b>	<b>533 724</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 194 659</b>	<b>533 724</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		3 062 707	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 062 707</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 062 707</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 802	
Leverandørgjeld		1 106 710	58 448
Annen kortsiktig gjeld		7 392	6 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 136 904</b>	<b>64 940</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 199 611</b>	<b>64 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498867

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 692 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 979 692 692  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 950 378	1 201 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 950 378</b>	<b>1 201 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		5 538 660	1 143 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 607 120</b>	<b>1 212 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 656 742</b>	<b>-10 996</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 516	2 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 516</b>	<b>2 961</b>
Annen finanskostnad		90 156	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 156</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 640</b>	<b>2 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 728 382	-8 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>



Organisasjonsnr: 979 692 692  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		86 334	70
Andre fordringer		124 292	111 865
Sum fordringer		210 626	111 935
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 327	486 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 327	486 728
Sum omløpsmidler		1 004 953	598 663
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			533 724
Udekket tap		3 194 659	



Sum opptjent egenkapital	-3 194 659	533 724
Sum egenkapital	-3 194 659	533 724
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 062 707	
Sum annen langsiktig gjeld	3 062 707	0
Sum langsiktig gjeld	3 062 707	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 802	
Leverandørgjeld	1 106 710	58 448
Annen kortsiktig gjeld	7 392	6 492
Sum kortsiktig gjeld	1 136 904	64 940
Sum gjeld	4 199 611	64 940
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>



Organisasjonsnr: 979 692 692  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3767

Sameiet Frydenlundsgate 4



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frydenlundsgate 4

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

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, OBOS' lokaler, Hammersborg torg 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Frydenlundsgate 4



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som protokollvitner ble Erling Christoffer Forfang og Julie Aaserud foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023 2 (signed).pdf
- 2. Revisjonsberetning\_s.3767.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til kr 60.000 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60.000 kr.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder (Erlend Tungesvik) og to styremedlemmer (Irene Torp Halvorsen og Julie Louise Aaserud) er på valg. Både styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Det skal i henhold til vedtektene være minst to styremedlemmer i tillegg til styreleder. Det skal derfor velges minst ett styremedlem.

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem (obligatorisk)** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem (opsjon)** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erlend Tungesvik	Frydenlunds Gate 4B
Styremedlem	Julie Louise Aaserud	Frydenlunds Gate 4C
Styremedlem	Erling Christoffer Forfang	Frydenlunds Gate 4A
Styremedlem	Irene Torp Halvorsen	Frydenlunds Gate 4A

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Sameiet Frydenlundsgate 4

Sameiet består av 22 seksjoner. 3

Sameiet Frydenlundsgate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979692692, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 134

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

Sameiet Frydenlundsgate 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### Annen informasjon om sameiet

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76808256. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt fire styremøter i 2023.

Hoveddelen av styrets arbeid har i 2023 vært knyttet til rehabilitering av fasader. Styret viser til ekstraordinært årsmøte 2023 for mer informasjon. Prosjektet har bestått av totalrehabilitering av begge fasader, inkludert utvendig maling av vinduer og dører. Prosjektet ble avsluttet i september.

I tillegg har følgende blitt gjort:

- Avholdt to dugnader med maling av portrom, gjerde og bod
- Fulgt opp reklamasjon og utbedring av rehabilitering av takterraser i innvendig hjørne etter lekkasjer sommeren og høsten 2023
- Skiftet fjernstyrt låsemekanisme i portromsdør
- Skiftet defekt varmekabel til vannfremføring for 5.etg. etter at vannet frøs
- Avholdt julelystenning
- Rassing og snørydding ifm. unormalt mye nedbør
- Løpende vaktmesterarbeid



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Fasaderehabilitering

Kostnad for rehabilitering var i 2023 totalt på ca. 4,8 MNOK. Kostnaden er finansiert ved lån på 3.719.233 samt ekstraordinær innbetaling fra eiere på 1.075.000. Renter og avdrag dekkes av økte felleskostnader. Totalt var økning i fellekostnader 50,3% i 2023. Hoveddelen av denne økningen er ment å dekke renter og avdrag.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

31.12.23 er arbeidskapitalen i sameiet negativ. Dette er ivarettatt med opptak av nytt lån i januar 2024 og økning av felleskostnadene med 50% fra 01.01.24.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2024. Vegger, dører og vinduer ifm. takterrasser er planlagt malt og eventuelt reparert, dersom det er mur- og pusskader på murvegger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frydenlundsgate 4.

### Lån

Sameiet Frydenlundsgate 4 har lån i OBOS-banken. Det ble tatt opp lån på 3,1 MNOK i 2023. Det er tatt opp ytterligere 619.233 kr. etter 31.12. for betaling av sluttoppgjør. Det er lagt til grunn nominell rente på 7,35% og terminbeløp på 27.087 kr. i budsjett. Avdrag på ca. 56.000 kr. er budsjettet, men vil i praksis ikke bli bokført som driftskostnad. I resultatregnskap bør sameiet over tid minimum ha et overskudd som tilsvarende avdrag på lån for å ha en sunn økonomi.

### Felleskostnader

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra og med juli måned. Det er ikke planlagt noen fast justering av fellekostnader ifm. eventuelle renteendringer. Ved vesentlige endringer vil styret vurdere justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4**  
**ORG.NR. 979 692 692, KUNDENR. 3767**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	840 144	827 892	1 300 593
Andre inntekter	3	1 110 234	373 536	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 950 378</b>	<b>1 201 428</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 378	-13 954	-7000
Regnskapsførerhonorar		-40 976	-39 401	-43 149
Konsulenthonorar	7	-274 988	-94 916	-7 233
Drift og vedlikehold	8	-4 646 387	-481 234	-217 440
Forsikringer		-143 236	-132 224	-145 292
Kommunale avgifter	9	-270 885	-230 263	-316 796
Energi/fyring		-81 917	-58 264	-62 392
TV-anlegg/bredbånd		-14 575	-13 725	-13 452
Andre driftskostnader	10	-54 319	-79 982	-82 143
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 607 120</b>	<b>-1 212 424</b>	<b>-968 197</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 656 742</b>	<b>-10 996</b>	<b>332 396</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	18 516	2 961	169
Finanskostnader	12	-90 156	0	-325 244
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 640</b>	<b>2 961</b>	<b>-325 075</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 728 382</b>	<b>-8 035</b>	<b>7 321</b>
Overføringer:				
Fra opptjent egenkapital		-533 723	-8 035	
Udekket tap		-3 194 659	0	



**SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4**  
**ORG.NR. 979 692 692, KUNDENR. 3767**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		86 334	70
Forskuddsbetalte kostnader		124 292	111 865
Driftskonto OBOS-banken		791 775	184 039
Sparekonto OBOS-banken		2 553	302 690
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	533 724
Udekket tap	13	-3 194 659	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 194 659</b>	<b>533 724</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 062 707	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 062 707</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 392	6 492
Leverandørgjeld		1 106 710	58 448
Påløpte renter		19 353	0
Påløpte avdrag		3 449	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 136 904</b>	<b>64 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 004 953</b>	<b>598 663</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.4.2024  
Styret i Sameiet Frydenlundsgate 4

*Erlend Tungesvik*

Erlend Tungesvik

*Julie Louise Aaserud*

Julie Louise Aaserud

*E.C. Forfang*

Erling Christoffer Forfang

*Irene Torp Halvorsen*

Irene Torp Halvorsen

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	840 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>840 144</b>

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

Økt felleskostnader desember 2023	35 214
Ekstra innbetaling fra eiere - fasade rehabilitering	1 075 020
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 110 234</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 378.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 600
Architecture-Heritage-Art	-11 200
Integrert Byggrådgivning as	-254 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-274 988</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 612 893
Drift/vedlikehold VVS	-6 625
Drift/vedlikehold elektro	-9 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 769
Kostnader dugnader	-12 438
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 646 387</b>

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



Vann- og avløpsavgift	-158 280
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-109 801
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-270 885</b>

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

Renhold ved firmaer	-48 480
Andre fremmede tjenester	-497
Kontingenter	-1 990
Gaver	-623
Bank- og kortgebyr	-2 729
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-54 319</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 188
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 687
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 516</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 156
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-90 156</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

31.12.23 er arbeidskapitalen i sameiet negativ. Dette er ivaretatt med opptak av nytt lån i januar 2024 og økning av felleskostnadene med 50% fra 01.01.24.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14**

Vedlegg 1

14 av 22

Årsrapport med regnskap 2023 2 (signed).pdf

BESKYTTET

Doc ID: 87b12bfaa16a60b93bcd79438904e2604e2a762

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-3 100 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

37 293

---





-3 062 707**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 062 707**



Revisjonsspor

Tittel	Årsrapport med regnskap 2023 2
Filnavn	Årsrapport med regnskap 2023 2.pdf
Dokument-ID	87b12bfaa16a60b93bcd79438904e2604e2a762
Datoformat revisjonssporing	MM / DD / YYYY
Status	● Underskrevet

## Dokumenthistorikk

 SENDT	<b>04 / 18 / 2024</b> 19:34:48 UTC	Sendt for underskriving til Irene Torp Halvorsen (lafoca@gmail.com), Erling Christoffer Forfang (ecforfang@gmail.com), Julie Louise Aaserud (julie.aaserud@gmail.com) and Erlend Tunesvik (etungesvik@gmail.com) fra etungesvik@gmail.com IP: 162.125.63.46
 VIST	<b>04 / 18 / 2024</b> 19:35:15 UTC	Vist av Erlend Tunesvik (etungesvik@gmail.com) IP: 86.62.158.252
 UNDERSKREVET	<b>04 / 18 / 2024</b> 19:35:33 UTC	Skrevet under av Erlend Tunesvik (etungesvik@gmail.com) IP: 86.62.158.252
 VIST	<b>04 / 18 / 2024</b> 19:42:27 UTC	Vist av Erling Christoffer Forfang (ecforfang@gmail.com) IP: 46.15.105.181

Levert av  Dropbox Sign

Vedlegg 1

16 av 22



Årsrapport med regnskap 2023 2 (signed).pdf



## Revisjonsspor

Tittel	Årsrapport med regnskap 2023 2
Filnavn	Årsrapport med regnskap 2023 2.pdf
Dokument-ID	87b12bfaa16a60b93bcd79438904e2604e2a762
Datoformat revisjonssporing	MM / DD / YYYY
Status	• Underskrevet

## Dokumenthistorikk

 UNDERSKREVET	<b>04 / 18 / 2024</b> 19:43:02 UTC	Skrevet under av Erling Christoffer Forfang (ecforfang@gmail.com) IP: 46.15.105.181
 VIST	<b>04 / 18 / 2024</b> 20:48:21 UTC	Vist av Julie Louise Aaserud (julie.aaserud@gmail.com) IP: 178.74.8.48
 UNDERSKREVET	<b>04 / 18 / 2024</b> 20:48:37 UTC	Skrevet under av Julie Louise Aaserud (julie.aaserud@gmail.com) IP: 178.74.8.48
 VIST	<b>04 / 18 / 2024</b> 20:48:40 UTC	Vist av Irene Torp Halvorsen (lafoca@gmail.com) IP: 195.139.155.166
 UNDERSKREVET	<b>04 / 18 / 2024</b> 20:49:01 UTC	Skrevet under av Irene Torp Halvorsen (lafoca@gmail.com) IP: 195.139.155.166
 FULLFØRT	<b>04 / 18 / 2024</b> 20:49:01 UTC	Dokumentet er fullført.

Lever av  Dropbox Sign

Vedlegg 1

17 av 22

Årsrapport med regnskap 2023 2 (signed).pdf



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6DM#V-YDAT5-W433M-FY26-PXGZE-OFZEZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-04-25 16:25:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6DMH4V-YDAT5-W433M-FY2Z6-PXGZE-OFZEZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 22

Revisjonsberetning\_s.3767.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 3767 Selskapsnavn: Sameiet Frydenlundsgate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



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.