



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 851 412	7 094 164
Sum inntekter		4 851 412	7 094 164
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	216 790
Annen driftskostnad		3 092 339	2 303 479
Sum kostnader		3 320 539	2 520 270
Driftsresultat		1 530 873	4 573 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 026	30 043
Sum finansinntekter		17 026	30 043
Annen finanskostnad		425 172	306 759
Sum finanskostnader		425 172	306 759
Netto finans		-408 145	-276 716
Ordinært resultat før skattekostnad		1 122 727	4 297 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 122 727	4 297 179
Årsresultat		1 122 727	4 297 179
Totalresultat		1 122 727	4 297 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 122 727	4 297 179
Sum overføringer og disponeringer		1 122 727	4 297 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 760 850	257 770 678
Sum varige driftsmidler		257 760 850	257 770 678
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		681 410	576 095
Sum finansielle anleggsmidler		681 410	576 095
Sum anleggsmidler		258 442 260	258 346 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 705	226
Andre fordringer		99 575	813 953
Sum fordringer		110 279	814 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 063	1 615 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 063	1 615 641
Sum omløpsmidler		2 482 342	2 429 821
SUM EIENDELER		260 924 602	260 776 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		193 533 423	192 410 696
Sum opptjent egenkapital		193 533 423	192 410 696
Sum egenkapital		194 023 423	192 900 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 578 173	15 626 115
Øvrig langsiktig gjeld		51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld		66 015 219	67 063 161
Sum langsiktig gjeld		66 015 219	67 063 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 315	1 627
Leverandørgjeld		778 131	747 358
Annen kortsiktig gjeld		104 514	63 752
Sum kortsiktig gjeld		885 960	812 737
Sum gjeld		66 901 179	67 875 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 924 602	260 776 594



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383026

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 851 412	7 094 164
Sum inntekter		4 851 412	7 094 164
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	216 790
Annen driftskostnad		3 092 339	2 303 479
Sum kostnader		3 320 539	2 520 270
Driftsresultat		1 530 873	4 573 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 026	30 043
Sum finansinntekter		17 026	30 043
Annen finanskostnad		425 172	306 759
Sum finanskostnader		425 172	306 759
Netto finans		-408 145	-276 716
Ordinært resultat før skattekostnad		1 122 727	4 297 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 122 727	4 297 179
Årsresultat		1 122 727	4 297 179
Totalresultat		1 122 727	4 297 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 122 727	4 297 179
Sum overføringer og disponeringer		1 122 727	4 297 179



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		257 760 850	257 770 678
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		681 410	576 095
Sum anleggsmidler		258 442 260	258 346 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		10 705	226
Andre fordringer			
		99 575	813 953
Sum fordringer		110 279	814 179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 372 063	1 615 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 063	1 615 641
Sum omløpsmidler		2 482 342	2 429 821
SUM EIENDELER		260 924 602	260 776 594
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	193 533 423	192 410 696
Sum opptjent egenkapital	193 533 423	192 410 696
Sum egenkapital	194 023 423	192 900 696
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 578 173	15 626 115
Øvrig langsiktig gjeld	51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld	66 015 219	67 063 161
Sum langsiktig gjeld	66 015 219	67 063 161
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 315	1 627
Leverandørgjeld	778 131	747 358
Annen kortsiktig gjeld	104 514	63 752
Sum kortsiktig gjeld	885 960	812 737
Sum gjeld	66 901 179	67 875 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	260 924 602	260 776 594



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 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

5687 Frydenberg 1 Borettslag





Til andelseierne i Frydenberg 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 27. april 2023 kl. 19.00 Fjellhaug skole i Sinsenveien 15.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenberg 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Frydenberg 1 Borettslag
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 19.00 Fjellhaug Skole i Sinsenveien 15.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fjerne piknikkbord
- B) Fellesområder ute

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlemmer
- B) Valg av varamedlemmer
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 30. mars 2023
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum Emilie Melbø Kristoffersen Elisabeth Møyland Jens Melsom
Liv Reidun Sundby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Svinsaas Einum	2022 - 2024
Styremedlem	Emilie Melbø Kristoffersen	2022 - 2024
Styremedlem	Elisabeth Møyland	2022 - 2023
Styremedlem	Jens Melsom	2022 - 2024
Styremedlem	Liv Reidun Sundby	2021 - 2023
Varamedlem	Agnes Marie Simensen	2022 - 2023
Varamedlem	Vanja Thorvaldsen	2021 - 2023

Valgkomiteen

Anne Godvik Moen	2022 - 2023
Helle Storvik	2021 - 2023

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Frydenberg 1 Borettslag

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Frydenberg 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838326, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126 146

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

Frydenberg 1 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 BDO AS.



Styrets arbeid

STYREMØTER

Det er i perioden avholdt 12 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET

I perioden har styret bestått av 5 personer – 3 kvinner og 2 menn.

ANDELSEIERE

I 2022 har vi fått 5 nye andelseiere. Dette er en halvering i forhold til året før. 18 andelseiere har bodd i borettslaget fra det var nytt i 2007.

Gjennomsnittsalderen i borettslaget er 48 år og det er 55 % kvinner og 45 % menn blant andelseierne.

ØKONOMI

Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Årsresultatet for 2022 viser noe svakere enn budsjettet, dette skyldes i hovedsak høye finanskostnader.

Flere deler/komponenter/utstyr i borettslaget har "nådd sin levetid" og utskifting har påbegynt både på belysning ute/inne, ventilasjonsvifter og deler i heisene. Dette er alle kostnadskrevende utskiftinger som har medført og fortsatt vil medføre betydelige utgifter i årene som kommer.

De kommende årene vil det være behov for vedlikehold av blokkenes fasader og markterrasse. Dette vil medføre en betydelig kostnad for borettslaget som må finansieres ved låneopptak.

Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Tryg etter å ha skiftet selskap i 2021.

ENERGI

Borettslaget har felles leverandører for både fjernvarme, varmtvann og husholdningsstrøm. Andelseierne betaler a konto-beløp basert på historisk forbruk og avregning skjer etter årsskiftet med tilbakebetaling eller fakturering dersom man ha betalt for mye eller lite foregående år.

Energiprisene er fortsatt høye og det er forventet at de holder seg høye i lang tid fremover. Borettslaget får kompensert støtte på lik linje med private husholdninger.

Styret besluttet å øke a konto-beløpet for alle andelseiere med 50 % fra mars 2022 og ytterligere 30 % høsten 2022. Disse økningene var nødvendige for å unngå at andelseierne skulle bli skyldig for store beløp ved avregningen for 2022.



Styret har også utredet mulige energisparende tiltak for fellesområdene, men over halvparten av strømforbruket i fellesområdene er knyttet til drift av heiser og ventilasjonsvifter på taket som ikke kan skrus av.

VINDUER

Flere av borettslagets vinduer er i svært dårlig forfatning med langt fremskreden råte – hovedsakelig i vindusramme, men enkelte steder har også vinduskarmen tydelig tegn på råte. Noen vinduer er allerede skiftet ut, blant annet etter at hele vindusrammen var i ferd med å gå i oppløsning og vinduet falle ut.

Styret har innhentet faguttaleser på området og det er ingen tvil om at vinduer skal ha lengre holdbarhet enn borettslagets 15 år. Dessverre er garanti fra utbygger for lengst over og dette er kostnader som borettslaget må ta.

Det er viktig at alle beboere sjekker og følger med på sine vinduer og gir beskjed til styret slik at nytt vindu kan bestilles i god tid før skaden blir så omfattende at vinduet ramler ut.

Styret har etter lang tid endelig klart å få en avtale om utskiftning av vinduer og dette arbeidet starter våren 2023. De nye vinduene vil være med aluminium og trelags glass slik at de både vil ha lengre levetid og være mer energivennlige og støydempende.

UTENDØRS BELYSNING

Borettslaget skiftet utebelysningen (pullertene) inne på borettslagets område for noen år siden. Dessverre viste disse seg å være av like dårlig kvalitet som de opprinnelige og etter kun få år, var flere av dem defekte og det var ikke mulig å oppdrive deler til disse.

Eierforholdet til pullertene langs veien bak Seljeveien 7 – 13 har vært uklart – pullertene står ikke på borettslagets område, men strømtilførsel kommer fra vårt borettslag.

Styret har gjennomført utskiftning av alle pullerter i året som har gått til en helt ny type som er mer robust og med LED-lys.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget tegnet f.o.m. april 2022 ny avtale med Vaktmester Andersen om renhold, vaktmester og stell av grøntarealene som gav en innsparing på kr 75.000,-.

Via Frydenberg Driftsforening utføres snømåking og strøing i vinterhalvåret.

HEISER

Heisanlegget har vist god driftssikkerhet det siste året uten uforutsette kostnader. Styret gjennomførte en reforhandling av vedlikeholdsavtalen med OTIS gjeldende fom 2023 som gir en besparelse på 32.500,-.

INTERNETT OG TV

Borettslaget har hatt avtale med Lynet for levering av fiberbredbånd til alle leiligheter i borettslaget siden 2020. Den enkelte beboer velger selv løsning for TV. Det har vært generelt god stabilitet på leveransen, men i desember 2022 medførte krav om oppdatering av persondata betydelige problemer for flere beboere. Styret er fortsatt i dialog om kompensasjon for dette.

PARKERINGSAVTALE

Frydenberg Driftsforening har avtale med Park Nordic som omfatter hele Frydenbergfeltet og garasjeanlegget. Området er regulert med «Sone Parkering Forbudt» og ved overtredelser kan styret kontaktes for å tilkalle Park Nordic for illeggelse av gebyr og borttauing.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

Ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 vedtok å utsette de planlagte vedlikeholds-/rehabiliteringsplaner i lys av den økonomiske situasjonen med høy inflasjon og stigende renter. Det er viktig at dette ikke utsettes for lenge slik at behovet for utbedringer ikke eskalerer.

SOLCELLEANLEGG

Styret har hatt i dialog med Solway (et nystartet selskap som er deleid av OBOS) for å vurdere etablering av solcelleanlegg på takene til borettslaget.

Etter flere befaringer og en grundig prosess, fikk styret et tilbud på montering av solcelleanlegg. Anlegget hadde en beregnet levetid på 30 år og med bransjenormens nedbetaling og forventet strømpris, ville dette være nedbetalt i løpet av ca. 15 år.

Anlegget kunne imidlertid kun produsere 18 – 20 % av borettslagets totale strømbehov og dette anså styret som et for lavt produksjonsnivå til at det ville bidra i vesentlig grad til borettslagets økonomi.

Det avgjørende argumentet for å ikke gå videre med forslaget var derimot takenes levetid – de har en forventet levetid på ca. 30 år er dermed halvveis før det må påregnes å legge nye tak. Dette har en forventet kostnad på 3 – 4 millioner og Solways representanter frarådet å etablere solcelleanlegg uten å først utbedre takene.

FJERNVARMEANLEGGET

Fjernvarmeanlegget har vist god driftssikkerhet, men det er kostnadskrevende med flere tilfeller av lekkasjer i både fordelerskap og på radiatorer.

GJENNOMGANGSTRAFIKK

Det har de siste årene vært en betydelig økning i gjennomgangstrafikken i Hasleveien – spesielt i rushtiden. Hasleveien velges som en alternativ rute for å unngå blant annet køen på Carl Bernes plass. Gjennomgangstrafikken holder en betydelig høyere hastighet enn tillatt og er til fare/sjenanse for både barn på skolevei og beboere.

Dersom den planlagte enveiskjøringen i Lørenveien blir realisert, vil dette problemet øke i fremtiden.

Styret gjennomførte sommeren 2020 trafikkteiling i Hasleveien og Grenseveien og har forsøkt å få politikerne på banen uten særlig hell. Dette er et arbeid styret vil følge opp videre.

Bydelsutvalget vedtok i 2022 å stenge flere av veiene i området for gjennomgangskjøring, men vedtaket har i ettertid blitt opphevet og saken vil bli utredet videre.

**UNLOC**

Alle inngangsdører på blokkene har montert UNLOC fra OBOS slik at de kan åpnes med mobiltelefonen. Styret har valgt å sette en begrensning på hvor mange som nøkkelen kan deles med til fem personer i tillegg til eierne.

SENDERE STRØMMÅLERE

Techem har skiftet sendere for strømmålere vinteren 2023 uten at dette har medført kostnader for borettslaget.

VENTILASJONSANLEGGET

Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene høsten 2022 og i den forbindelse ble det i to leiligheter avdekket at det var montert kjøkkenvifte med motor i strid med borettslagets bestemmelser. Flere av ventilasjonsviftene på takene er skiftet i året som har gått.

DUGNAD

Det ble gjennomført dugnad i mai 2022 – den første siden 2019 på grunn av pandemien. Det var som vanlig godt oppmøte og dugnaden fungerer både som en sosial begivenhet hvor naboer møtes i tillegg til å få utført nødvendig arbeider før sommersesongen.

BEBOERSAKER

Det siste året har vært rolig med få klager på beboere.

FORRETNINGSFØRERAVTALE

Borettslaget har forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning hvor alle selskapene på Frydenbergfeltet betjenes av to dedikerte forvaltningskonsulenter.

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret minner også om borettslagets hjemmeside <https://vibbo.no/frydenberg-1-1>. På hjemmesiden legges det ut viktig informasjon i tillegg til at det her finnes informasjon om bygg, bestilling av nøkler og skilt m.m.

Henvendelser fra beboere til styret bes rettet via hjemmesiden. Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@styrerommet.no.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 851.412.

Kapitalkostnader er betjening av IN lånet.

Andre inntekter består av diverse viderefakturering til beboere.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr -3.320.539.

Resultat

Årets resultat på kr 1.122.727 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke årsresultatet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke gjort noen innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalinger blir brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 1.596.382 og 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 968.000 til løpende vedlikehold, utskiftning vinduer, nødvendig utbedring markterrasser og kutting av høye trær.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 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 Frydenberg 1 Borettslag.

Lån

Frydenberg 1 Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frydenberg 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenberg 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: B35C0-ECGZE-AJ12Y-FL8H0-QXM5P-ED20Y



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 07:08:16 UTC



Penneo DokumentInøkkel: B35C0-ECGZE-AJ2Y-FL8H0-QXM5P-ED20Y

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>



FRYDENBERG 1 BORETTSLAG ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 617 083	855 374	1 617 083	1 596 382
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 122 727	4 297 179	1 205 464	1 406 881
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 047 942	-1 155 746	-991 000	-1 003 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-2 262 548	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	21	-105 315	-101 130	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	20	9 829	-16 046		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-20 701	761 709	214 464	403 881
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 596 382	1 617 084	1 831 547	2 000 263
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 482 342	2 429 821		
Kortsiktig gjeld		-885 960	-812 737		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 596 382	1 617 084		

**FRYDENBERG 1 BORETTSLAG**
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 132 749	1 132 060	1 086 216	1 128 180
Innkrevde felleskostnader	2	3 711 064	3 693 236	3 695 784	3 949 820
Andre inntekter	3	7 599	6 320	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 851 412	4 831 616	4 782 000	5 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 790	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 698	-9 436	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-127 835	-124 230	-130 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-12 233	-32 750	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 356 989	-512 888	-1 288 500	-968 000
Forsikringer		-192 697	-265 316	-206 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-757 540	-714 731	-736 584	-859 000
Kostnader sameie	20	-129 731	-103 861	-119 744	-140 359
Energi/fyring		0	-733	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-232 848	-232 848	-232 848	-233 000
Andre driftskostnader	10	-271 769	-306 686	-344 660	-306 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 320 539	-2 520 270	-3 311 536	-3 119 119
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 530 873	2 311 347	1 470 464	1 958 881
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 262 548	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 530 873	4 573 895	1 470 464	1 958 881
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 026	30 043	0	0
Finanskostnader	12	-425 172	-306 759	-265 000	-552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-408 145	-276 716	-265 000	-552 000
ÅRSRESULTAT		1 122 727	4 297 179	1 205 464	1 406 881
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 122 727	4 297 179		



FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	53 220	63 048
Øremerkede bankinnskudd	21	681 410	576 095
SUM ANLEGGSMIDLER		258 442 260	258 346 773
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 895	8 927
Kundefordringer		10 705	226
Forskuddsbetalte kostnader		0	107 204
Andre kortsiktige fordringer	14	6 421	1 003
Energiavregning	18	86 259	696 820
Driftskonto OBOS-banken		1 088 533	940 464
Sparekonto OBOS-banken		1 283 530	675 178
SUM OMLØPSMIDLER		2 482 342	2 429 821
SUM EIENDELER		260 924 602	260 776 594
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Annen egenkapital	15	193 533 423	192 410 696
SUM EGENKAPITAL		194 023 423	192 900 696

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 578 173	15 626 115
Borettsinnskudd	17	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 015 219	67 063 161

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		104 514	63 752
Leverandørgjeld		778 131	747 358
Påløpte renter		3 315	1 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		885 960	812 737

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **260 924 602** **260 776 594**

Pantstillelse	19	279 227 630	279 457 630
Garantiansvar	20	2 306 228	124 456

Oslo, 30. mars 2023
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum Emilie Melbø Kristoffersen Elisabeth Møyland

Jens Melsom Liv Reidun Sundby

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	2 973 144
Lån leiligheter	333 480
Bredbånd	232 848
Vedlikeholdsfond	100 032
Eiendomsskatt	71 560
Kapitalkostnader på IN-lån	1 099 659
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 090
Overført til kapitalkostnader	-1 132 749
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 711 064

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	5 599
Skilt	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	7 599

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 436, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 698.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 233
SUM KONSULENTHONORAR	-12 233

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

Drift/vedlikehold bygninger	-81 895
Drift/vedlikehold VVS	-134 238
Drift/vedlikehold elektro	-615 680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 967
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 487
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-257 505
Kostnader dugnader	-3 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 356 989

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 623
Vann- og avløpsavgift	-402 539
Renovasjonsavgift	-283 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-757 540

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 483
Lyspærer og sikringer	-1 561
Vaktmestertjenester	-108 195
Renhold ved firmaer	-126 613
Andre fremmede tjenester	-2 768
Kontor- og datarekvisita	-625
Trykksaker	-946
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 655
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 436
Andre kontorkostnader	-2 891
Reisekostnader	-1 370
Bank- og kortgebyr	-3 424
Velferdskostnader	-11 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 769

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 325
Andre renteinntekter	160
SUM FINANSINNTEKTER	17 026

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-381 083
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 087
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-425 172

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	210 839 166
SUM BYGNINGER	210 839 166

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.126/bnr.146

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, IN lån	6 351
Purregebyr innbet.service	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 421

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	97 429 636
Egenkapital fra IN tidligere	181 409 028
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-85 305 241
SUM ANNEN EGENKAPITAL	193 533 423

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****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt

Renter 31.12: 4,15 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2017

-206 270 584

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 939 158

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

751 666

Nedbetalt tidligere, IN

181 409 028

Nedbetalt i år, IN

0

-13 170 732

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

1 296 283

Nedbetalt i år

296 276

-1 407 441**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-14 578 173****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-51 437 046**SUM BORETTSINNSKUDD****-51 437 046**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 329 935
SUM INNETEKTER	-2 329 935

KOSTNADER

Techem	69 466
Fjernvarme	1 570 325
Strøm	776 403
SUM KOSTNADER	2 416 194

SUM ENERGIAVREGNING	86 259
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

I tallene ligger ikke energi og strøm for Frydenberg Garasjesameie A og B ettersom de ikke har betalt a-konto før i 2023.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	14 578 173
Beregnete IN-forpliktelser	96 103 787
TOTALT	162 119 006

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

Bygninger	210 839 166
Tomt	46 868 464
TOTALT	257 707 630



NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapets andel er 9128/785991 (1,16 %) i Frydenberg Garasjesameie A og B.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenberg Garasjesameie A og B.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 2 259 308 fra fjorårets regnskap

Selskapets andel egenkapital er tatt med i "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B

inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sittforregnskap (s 5810)

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 46 920 fra fjorårets regnskap

Selskapets andel egenkapital er tatt med "Andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i

resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKudd

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



INNKOMNE FORSLAG

A. Fjerne piknikbord

Forslag om å fjerne sjenerende plasserte piknikbord. Gjelder et bord utenfor nr 13 og begge bordene utenfor nr 11.

Bakgrunn: For oss som bor i første etasje, spesielt i nr 13 og nr 11, er det særdeles plagsomt med piknikbord som er plassert rett utenfor hagene våre. De gir tidvis fullt innsyn inn i leilighetene, og er så nært at røyking og støy er plagsomt. En håndfull ganger i løpet av året brukes disse av beboere. Resten av tiden okkuperes de av personer som ikke bor her. Spesielt plagsomt er det når de brukes som røykeplass av elever fra Frydenberg skole, arbeidere fra kontorene over Kiwi, beboere fra kommuneboligen i Seljeveien 2, gartnere og barn/voksne som bor i borettslag/sameier bak oss.

Det samme gjelder for ungdommer kommer inn i vårt borettslag på kvelden for å feste ved bordene. Dette har skjedd hyppigere de siste årene. Dette er ikke ungdommer som bor i vårt borettslag.

Skolen har fått mange klager fra beboere i borettslaget om at disse piknikbordene brukes som «røykehjørne» for elevene ved skolen. Men de evner ikke å få bukt med problemet. Det har også vært ungdommer med kniv og narkotika fra skolen som oppholder seg på ved bordene. Dette er meldt til skolen, men de samme elevene kommer tilbake. Det vil si at de føler at dette er et sted de trygt kan oppholde seg uten å bli sett. At piknikbordene står der inviterer til at de setter seg ned.

Vi skjønner at problemet er størst for oss i 1 etasje som har disse menneskene meter fra vinduet med støy, røyk og innsyn som er plagsomt. Men jeg mener at dette er et problem alle burde være interessert i å bli kvitt. Vårt borettslag skal ikke være et oppholdssted for personer som ikke har noe annet sted å være. Ved å fjerne disse bordene hindrer vi at dette blir et oppholdssted og det gir oss som har de nært en bedre hverdag og uteopplevelse.

Kommentar: (ikke en del av dette forslaget)

Som et alternativ til piknikbordene kan borettslaget ha hagemøbler til utlån for fellesarealene. Det er ikke en del av dette forslaget. Beboere bruker ikke de bordene som allerede er der tilstrekkelig, så vi mener at å fjerne piknikbordene ikke ødelegger for et behov som er der i dag. Grunnen er kanskje fordi alle her har balkong eller platting. Men det kan være at det ville vært mer interessant for beboere å bruke bord på fellesområdene som ikke er plassert med direkte innsyn til naboer.

Forslag til vedtak:

1. Fjerne piknikbord utenfor Seljeveien 13 og begge piknikbordene utenfor Seljeveien 11 (et mellom søpleskurene ved trapp til garasje og ett foran hagene).

Hvis dette vedtas, er ikke punktene under relevante. Hvis det ikke vedtas, foreslår vi følgende:

2.
 - a. Styret må finne ut hvor mye det koster å fjerne de tre piknikbordene utenfor Seljeveien 13 og 11.
 - b. Når pris er funnet bør vi stemme over om vi skal bruke penger på å fjerne bordene i en ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstillere:

Simon Pettersen og Sandra Wolter-Paulsen i Seljeveien 13, og Tora Lunde og Anne Godvik Moen i Seljeveien 11.

Styrets innstilling:Bakgrunn:

Styret er enig med forslagsstillere at det er en del uønsket opphold på borettslagets område. Dette gjelder både ungdom som tilhører Frydenberg skole og andre som bruker borettslagets fasiliteter så som benker, friareal og annet. Utfordringen med ungdom som skaper uro, og som også beviselig håndterer narkotika, har vært tatt opp med skolen ved flere anledninger både fra områdets enkelte boligselskaper og fra Frydenberg Driftsforening.

Kommentarer:

Styret forstår at ovennevnte adferd kan skape ubehag for enkelte beboere, men tror ikke det kan løses ved å fjerne enkelte sittegrupper. Det er ikke innført noen form for adgangsbegrensning på området vårt og heller ikke røykeforbud. Vi er av den oppfatning at det skal være et åpent område, primært til bruk for dem som bor der, men vi ønsker ikke å innføre begrensninger på å kunne spasere gjennom området, eller oppholde seg der. Ved å fjerne noen få sittegrupper vil problemene som forslagstillerne beskriver, kun forflytte seg til andre deler av området.

Konklusjon:

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.



B. Fellesområder ute

Vedlikehold av felles uteområder er satt bort til eksternt firma. Disse gjør en god jobb, men det fører også til at beboerne ikke utvikler noe tett forhold eller eierskap til borettslagets utrolig fine uteområder. Det er sjeldent å se noen bruke uteområdene våre. Det fører også til at vi ikke har noen naturlig utvikling av våre felles uteområder. Og at vi går glipp av de sosiale møteplassene det kunne gitt oss å forvalte og utvikle våre felles uteområder mer selv og sammen.

Det var på forrige generalforsamling nevnt kjøkkenhage, bybonde, utvikling av sosiale soner som sittegrupper, felles grill etc. som i større grad inviterer til bruk av fellesarealene på bakkeplan.

I disse dyrtider gir det også en økt besparelse økonomisk for borettslaget at beboerne tar mer ansvar for fellesområdene og deler av pengene som nå benyttes til løpende, eksternt vedlikehold heller kan benyttes til investeringer til felles bruk og beste.

Å få til dette vil kreve noen «ildsjeler» som kan sette i gang og følge opp et prosjekt, som kan og vil invitere alle beboerne til å være med – gang på gang vil jeg tro. Å klare å bygge og vedlikeholde et prosjekt som både har fokus på utvikling av uteområdene og å få med andre som kunne tenke seg å bidra og også arrangere og invitere alle beboere til noen felles arrangementer/møteplasser, er ikke enkelt å få til. Det har bl.a. vært forsøkt med en hagegruppe før. Men, hvorfor fokusere på det enkle, når alternativet er så spennende og fylt av muligheter for borettslaget - fellesskapet - vårt.

I og med at det her også er snakk om å overta deler av vedlikeholdet som nå er satt ut eksternt for å oppnå besparelse og å flytte (deler av) pengebruk til nytt prosjekt for vedlikehold og investeringer hva gjelder uteområdene, må dette prosjektet gjøres sammen med styret.

Forslag til vedtak:

De som kunne tenke seg å være med på en «ildsjel-gruppe» for fellesområdene ute skriver seg på liste som sendes rundt på generalforsamlingen/legges ut på Vibbo.

Styret utpeker et styremedlem som er styrets representant i gruppen og som innkaller til første møte snarlig.

Forslagsstiller:

Therese Bakkevig, Seljeveien 7

Styrets innstilling:Bakgrunn:

Forslagsstiller tar opp en rekke forslag/aktiviteter som vil kunne bidra til økt trivsel og mer sosial omgang blant våre beboere. Det er veldig positivt og vil kunne gjøre at man blir bedre kjent med naboene sine.

Forslagsstiller begrunner flere av forslagene med at disse kan erstatte bruk av eksterne firmaer. Vi antar det da er snakk om vaktmestertjenester, gartner mm.

Kommentarer:

Styret er opptatt av å bevare det gode samholdet blant beboere samt ivaretagelse av fellesområdene våre, og har opp gjennom årene forsøkt å legge til rette for dette. Borettslaget har relativt sett små, og få, grønne arealer sammenlignet med eldre borettslag i området, men vesentlig mer enn nye boligselskaper som bygges i disse dager.

Vi mottar stadige tilbakemeldinger fra beboere som flytter inn om at det er et åpent og grønt område som er attraktivt, og som virker veldig godt ivaretatt.

Styret er av den oppfatning at det er viktig å ivareta de grønne områdene vi har i dag. Grønne plener er viktig både for barnefamilier og andre både når det gjelder muligheter for lek, og det å skape trivsel.

Forslagsstiller nevner flere steder i sitt forslag at det å kunne overta vedlikehold, som i dag gjennomføres av eksterne, vil kunne gi besparelser og at disse midlene vil kunne brukes til prosjekt for vedlikehold og investeringer når det gjelder uteområdene.

Styret mener at de aller fleste oppgavene som vårt vaktmesterfirma (driftstjenester, grøntanlegg og vask) ikke er egnet for dugnadsarbeid. Styret gjennomfører regelmessige anbudskonkurranser ang. vaktmestertjenester og vi er veldig opptatt at dette prises korrekt. De senere år har vi spart store midler ved å inngå nye avtaler. Det finnes selvfølgelig oppgaver som er egnet for dugnadsinnsats, men klipping av hekker, beskjæring av trær og klipping av større plen-områder, mener vi ikke er egnet som dugnadsarbeid.

Vi ser også boligselskaper i omegnen som har forsøkt med blant annet kjøkkenhager, men som dessverre over tid forfaller da man ikke greier å holde interessen oppe.

Således mener vi at en hagegruppe som i utgangspunktet har som hovedoppgave å supplere eksisterende grøntområder med blomster/busker vil være et bedre utgangspunkt for en «ildsjel-gruppe» å starte med.

Konklusjon:

Styret støtter ikke forslaget i den form det her framkommer, men oppfordrer forslagsstiller til å undersøke interessen (oppslag på Vibbo) for en hagegruppe der flere av elementene som framkommer i forslaget tas med. Deretter kan dette tas opp med det sittende styret for å bli enig om hvordan dette skal organiseres og gjennomføres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Valgkomiteens innstilling 2023****I år er følgende verv på valg:**

- 2 styremedlemmer 2023-2025
- 1 styremedlem 2023-2024
- 2 varamedlemmer til styret 2023-2025
- 2 medlemmer til valgkomiteen 2023-2025

Valgkomiteens arbeid

Informasjon om hvilke verv som er på valg ble lagt ut på borettslagets informasjonssider Vibbo i februar med oppfordring om å melde sin interesse. Det har kommet flere henvendelser, som viser at vi fortsatt er et borettslag med godt engasjement.

I henhold til vedtektene § 12 skal styre bestå av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I og med oppussing og vedlikeholdsarbeid er utsatt mener vi at styret fint kan være fire medlemmer, styreleder og tre styremedlemmer i den kommende valgperioden.

Innstilling**Styremedlemmer 2023-2025**

Sandra Wolter-Paulsen, Seljeveien 13, innstilles som styremedlem i perioden 2023-2025. Hun ønsker å stille til valg som styremedlem for være engasjert i borettslaget, og for å bidra til et godt miljø for oss som bor her. Hun har erfaringer som foreningsleder i ulike studentforeninger, og som styremedlem i foreninger ved universitetet i Oslo. Sandra er utdannet sykepleier, men jobber for tiden med en masterutdanning i digitalisering og innovasjon i helse- og velferdstjenester.

Therese Bakkevig, Seljeveien 7, innstilles som styremedlem i perioden 2023-2025. Therese er ganske ny i borettslaget og ønsker å bli bedre kjent med både naboer og borettslaget. Hun har en lang og variert yrkeserfaring og jobber nå som rådgiver i Arvespesialisten AS. Hun flyttet fra Oslo til Moss i 2018 med ambisjoner om å være aktiv i samfunnet. Fra årene i Moss har hun erfaringer fra flere styrer, og ble valgt inn i kommunestyret og utvalg for samferdsel og miljø i Moss kommune fra 2019 for et lokalt parti med innbyggerinvolvering og lokaldemokrati som fanesaker til jeg flyttet tilbake til Oslo.

Styremedlem 2023-2024

Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3, innstilles som styremedlem for perioden 2023-2024. Vanja har bodd her siden 2012 og har allerede sittet en periode som vara. Hun har tidligere erfaring som koordinator- og kommunikasjonsansvarlig i bygge/flytteprosjekt og universell utforming.



Varamedlemmer 2023-2025

Agnes Simensen, Seljeveien 9, innstilles som vara for perioden 2023-2025. Agnes har bodd her siden 2018 og vært med i valgkomiteen i tre år, før hun i fjor ble valgt inn som vara i styret for et år i fjor.

Marianne Brodtkorb, Seljeveien 1, innstilles som vara for perioden 2023-2025. Marianne har bodd i borettslaget siden 2018 og trives veldig godt. Jobber til daglig som tolk og har inntatt flere styreverv der hun har bodd tidligere.

Valgkomité 2023-2025

Jens Melsom, Seljeveien 13, innstilles til valgkomiteen for periode 2023-2025. Jens har bodd her siden borettslaget var nytt høsten 2007. Han var borettslagets første styreleder og har i løpet borettslagets 15 år vært styreleder og styremedlem i ulike perioder, noe han også har vært i Frydenberg Garasjesameie A og B. Det siste året har han vært styremedlem i borettslaget.

Iselin Kongsvik, Seljeveien 7, innstilles til valgkomiteen for periode 2023-2025. Iselin har bodd i borettslaget siden januar i år. Hun har studert samfunnsøkonomi og finans, og jobber i Artic Insurance. Tidligere har hun bodd mange år på Carl Berner så er kjent i området og gleder seg til å bli bedre kjent med sine nye naboer.

Denne innstillingen er ikke til hinder for at medlemmer av GS foreslår andre kandidater som benkeforslag når Frydenberg 1 borettslag avholder sin generalforsamling.

Forslag til kandidater på valg til styret:

- Styremedlem Sandra Wolter-Paulsen, Seljeveien 13
2023-2025
- Styremedlem Therese Bakkevig, Seljeveien 7
2023-2025
- Styremedlem Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3
2023-2024

Forslag til kandidater på valg som vara (for 2 år)

- Varamedlem Agnes Simensen, Seljeveien 9 (gjenvalg)
2023-2025
- Varamedlem Marianne Brodtkorb, Seljeveien 1
2023-2025

Forslag til kandidater på valg til valgkomiteen (for 2 år)

- Valgkomitemedlem Jens Melsom, Seljeveien 13
2023-2025
- Valgkomitemedlem Iselin Kongsvik
2023-2025

Valgkomiteen vil rette en stor takk til nåværende styre og til alle som har ønsket å stille på valg i år. Dere gjør en viktig jobb for bomiljøet. Alternativet er at borettslaget må kjøpe slike tjenester på markedet. Vi håper også andre beboere tenker på om de vil kunne bidra inn i ulike verv i fremtiden.

Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 80294102. 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.

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 [**forfallsdato**] 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5687 Frydenberg 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.