



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 337 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 26.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 228	2 177 696
Sum inntekter		2 271 228	2 177 696
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 535 861	1 385 200
Sum kostnader		1 649 961	1 499 300
Driftsresultat		621 267	678 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 190	15 490
Sum finansinntekter		16 190	15 490
Annen finanskostnad		185 256	153 521
Sum finanskostnader		185 256	153 521
Netto finans		-169 066	-138 031
Ordinært resultat før skattekostnad		452 201	540 366
Ordinært resultat etter skattekostnad		452 201	540 366
Årsresultat		452 201	540 366
Totalresultat		452 201	540 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		452 201	540 366
Sum overføringer og disponeringer		452 201	540 366



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		2 293 394	2 293 394
Sum varige driftsmidler		2 293 394	2 293 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 717	54 879
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	54 879
Sum anleggsmidler		2 345 111	2 348 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			300
Andre fordringer		72 105	61 308
Sum fordringer		72 105	61 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		260 562	289 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 562	289 975
Sum omløpsmidler		332 667	351 583
SUM EIENDELER		2 677 778	2 699 856



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 483 467	3 935 668
Sum opptjent egenkapital		-3 483 467	-3 935 668
Sum egenkapital		-3 478 667	-3 930 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 814 524	6 332 957
Øvrig langsiktig gjeld		262 660	211 200
Sum annen langsiktig gjeld		6 077 184	6 544 157
Sum langsiktig gjeld		6 077 184	6 544 157
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 270	60 375
Leverandørgjeld		7 991	26 192
Sum kortsiktig gjeld		79 260	86 567
Sum gjeld		6 156 444	6 630 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 677 778	2 699 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365671

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 337 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 228	2 177 696
Sum inntekter		2 271 228	2 177 696
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 535 861	1 385 200
Sum kostnader		1 649 961	1 499 300
Driftsresultat		621 267	678 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 190	15 490
Sum finansinntekter		16 190	15 490
Annen finanskostnad		185 256	153 521
Sum finanskostnader		185 256	153 521
Netto finans		-169 066	-138 031
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		452 201	540 366
Årsresultat		452 201	540 366
Totalresultat		452 201	540 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		452 201	540 366
Sum overføringer og disponeringer		452 201	540 366



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN 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		2 293 394	2 293 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	54 879
Sum anleggsmidler		2 345 111	2 348 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		72 105	61 308
Sum fordringer		72 105	61 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 562	289 975
Sum omløpsmidler		260 562	289 975
Sum omløpsmidler		332 667	351 583
SUM EIENDELER		2 677 778	2 699 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 483 467	3 935 668
Sum opptjent egenkapital	-3 483 467	-3 935 668
Sum egenkapital	-3 478 667	-3 930 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 814 524	6 332 957
Øvrig langsiktig gjeld	262 660	211 200
Sum annen langsiktig gjeld	6 077 184	6 544 157
Sum langsiktig gjeld	6 077 184	6 544 157
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 270	60 375
Leverandørgjeld	7 991	26 192
Sum kortsiktig gjeld	79 260	86 567
Sum gjeld	6 156 444	6 630 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 677 778	2 699 856



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN 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

Frydenbergbakken Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 128





Velkommen til årsmøte i Frydenbergbakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2023 kl. 18:00, I vaskeriet, Grenseveien 15b.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Regler for parkeringsplassene ved Grenseveien 13A og nr 17.
8. Loftsboder
9. Uterområder
10. Nye løsninger for internett og TV
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenbergbakken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS

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.

Styrets innstilling

Registreringsblankett for stemmerett må fylles ut og leveres før møtet starter.

Blanketter til utfylling vil være tilgjengelig på møtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at 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

Rådgiveren fra OBOS velges som protokollfører. Protokollvitner velges i salen.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

Sak 7

Regler for parkeringsplassene ved Grenseveien 13A og nr 17.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Borettslaget leier ut to parkeringsplasser (1 og 2) ved Grenseveien 13A. Det er en samlet venteliste for disse to plassene og plassene vi leier av kommunen ved nr 17. Dersom man tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at følgende formulering legges til i punkt om tildeling av parkeringsplasser i husordensreglene: Det er en samlet venteliste for plassene 1 og 2 ved nr. 13 A og plassene vi leier av kommunen ved nr 17. Dersom man tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt

Sak 8

Loftsboder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vedtar at det ikke er aktuelt å selge og eller bygge ut loftene.

Bakgrunn: Styret får fra tid til annen henvendelser fra utbyggere om vi har loftsareal som kan omgjøres til boareal/boliger. Vi ser at bodene brukes mye og at det er et stort behov for å ha disse. På bakgrunn har styret alltid avslått tilbud om å endre bruken av dette fellesarealet. Styret ønsker vedtak fra generalforsamling om å fortsette å avslå slike henvendelser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at bruken av loftsarealet ikke skal endres.



Sak 9

Uterområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vedtar å utsette oppstart av prosjekt som skal se på oppgradering og utbedring av uteområdene, inkludert nytt sykkelkur/uteboder, belysning og planer for beplantning.

Bakgrunn: Uteområdene i borettslaget har blitt utdaterte over tid og trenger oppgradering. Ved forrige generalforsamling ble følgende vedtatt: *Styret setter i gang prosjekt om bruken av uteområdet og eventuelle investeringer og ny bruk.*

Finansiering av oppgraderingen og eventuelle investeringer må skje enten gjennom felleskasse eller lån, eller en kombinasjon av disse. På grunn av den generelle prisøkningen har ikke borettslaget per nå midler å bruke utover vanlig vedlikehold. Eventuelt nye lån vil øke felleskostnadene for beboerne ytterligere. Styret anbefaler derfor å utsette oppstart av prosjektet. Styret vil vurdere dette igjen når vi har oversikt over borettslagets utgifter for regnskapsåret 2023 og budsjett for 2024. Tidligste vurdering kan gjøres høsten 2023 i forbindelse med budsjettarbeidet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å utsette oppgraderingen av uteområdene i borettslaget til en senere anledning, i henhold til styrets vurdering.

Sak 10

Nye løsninger for internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vedtar at styret ser på nye løsninger for internett og TV for borettslaget.

Bakgrunn: Telia øker prisen på vår fellesløsning for bredbånd, TV- og strømmetjenester. I dag betaler vi over 500 kroner per enhet for relativt lav hastighet på internett og en ganske dyr TV- og strømmepakke. Utgiftene faktureres sammen med husleien, men er ikke spesifisert på fakturaen.

Styret foreslår å utrede mulighetene for å installere fiber i borettslaget. Årsaken til dette er at det vil gi beboerne en fremtidssikker og stabil bredbånds- og TV-løsning. Fiber vil gi en stabil tilkobling, og vil også øke verdien på boligene i borettslaget. Styret vil gjennomføre en brukerundersøkelse for å finne ut hva som er viktigst for beboerne når



det gjelder bredbånd og TV-tjenester. På den måten vil vi kunne velge en løsning som er tilpasset våre behov og ønsker.

Styret mener at kostnaden for fiber er verdt investeringen, og vil derfor jobbe aktivt for å finne en leverandør som kan gi oss den beste løsningen til en konkurransedyktig pris.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får mandat til å utrede fiber. Før styret inngår en ny avtale om enten fiber eller bredbånd skal saken forelegges beboerne. Det skal avholdes infomøter eller info via vibbo og det skal gjennomføres brukerundersøkelse om TV- og bredbåndsbehov blant beboerne.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jannicke Berg
- Kristine Magnesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Bugge
- Hanne Nordby



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trond Fjellseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristine Magnesen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Fjellseth	Grenseveien 17 B
Styremedlem	Åse Østbø Sørmoen	Grenseveien 13 A
Styremedlem	Jannicke Berg	Grenseveien 13 B
Styremedlem	Kristine Magnesen	Grenseveien 13 A
Varamedlem	Anne Bugge	Grenseveien 15 B
Varamedlem	Hanne Nordby	Grenseveien 15 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Trond Fjellseth Grenseveien 17 B

Varadelegert
Kristine Magnesen Grenseveien 13 A

Valgkomiteen

Tommy Fagerheim Grenseveien 17 B
Elif Runa Nordal Grenseveien 17 B

Generelle opplysninger om Frydenbergbakken Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Frydenbergbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948337282, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 46

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1990.

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



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2022. Både vår- og høstdugnaden har hatt bra oppslutning og alle oppgavene ble utført. Styret utfører tjenester som justering av dørpumper, vedlikeholde lås, skifte lyspærer og branddetektorer. Samt annet forefallende arbeid. Omfanget av dette arbeidet har økt noe.

Av de viktigste og arbeidskrevende sakene er følgende:

Brannvarslere: Vi har 30 detektorer, 5 i hver oppgang. Disse har blitt utløst (falsk alarm) 4-6 ganger. Dette er et høyt tall. Detektorene er veldig følsomme også overfor støv så vi ser ikke bort ifra at dette kan være årsak noen ganger. Vi presiserer at branninstruksjonen må følges når alarmen går.

Maling av grunnmur: Dette ble utført våren 2022.

Vedlikehold uteområdet: Budsjettet var på 100.000,- og det ble besluttet å inngå kontrakt med lokal vaktmester. I budsjettet var det rom for innkjøp av gressklipper til ca 10.000,-. Tjenesten innebar mye oppfølging fra styrets side angående kvalitet og prioritering av oppgaver. Kontrakten ble sagt opp av vaktmester sent på sommeren. Det er inngått kontrakt med Vaktmesterkompaniet for sesongen 2023. Gressklipperen vil bli solgt. Det ble også kjøpt inn kantklipper og løvblåser. Disse beholder vi til bruk på dugnadene.

Tilstandsrapport OBOS prosjekt: Alle fellesareal, tak og fasader i de tre blokkene samt uteområdet ble vurdert og det ble utarbeidet en prioritert vedlikeholdsplan for de kommende årene.

Bruk av vaskeriet og strømkostnader: Det ble gjennomført et prosjekt for å finne strømkostnaden for vaskeriet siden vi ikke har egen avleser for dette. Denne kostnaden fremkommer i regnskapet. Samtidig ble det gjort telling som viste at litt over et flertall av beboerne bruker vaskeriet regelmessig. En telling i februar 2023 viste at fremdeles er det godt over flertallet som bruker vaskeriet.

Pris ny forsikring: I dag har vi Gjensidige forsikring. Et tilbud fra If lå skyhøyt over Gjensidiges pris.

Vedtak generalforsamling i 2022: Det ble vedtatt følgende «Styret setter i gang prosjekt om bruken av uteområdet og eventuelle investeringer og ny bruk». Økte strømkostnader og press på privatøkonomien bidro til at prosjektet ble lagt inn som sak i budsjettarbeidet. Økning av felleskostnadene ble på over 10 prosent. På bakgrunn av dette innstilte styret på å ikke sette i gang prosjektet i 2023. Beboerne ble informert om dette på Vibbo.

Jordfeil utvendig kabel ved strøminntak nr 15: Jordfeilen ble lokalisert og ny kabel ble lagt inn til tavlerommet.

Skade hekk brøyting: Hekken langs Grenseveien har fått hard medfart. Skaden er rapportert, saken følges opp til våren.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 2 271 228

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. -1 649 961

Finanskostnadene i 2022 var kr. -185 256

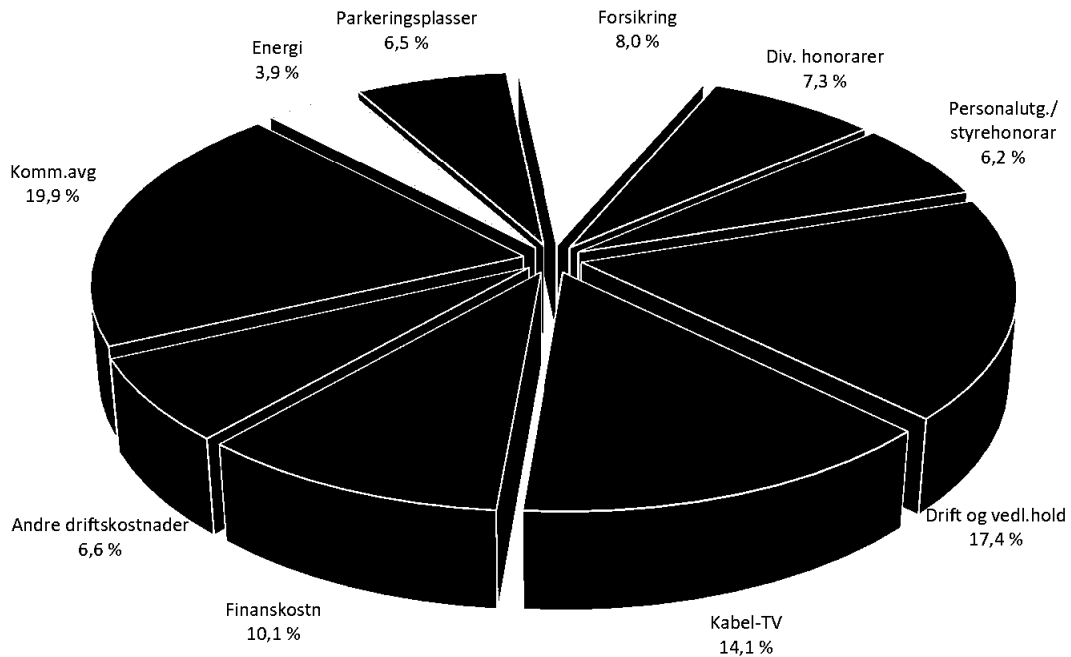
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 398.000 til vanlig vedlikehold.

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 og feiegebyret reduseres med 40%. 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 vi 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 Frydenbergbakken Borettslag.

Lån

Frydenbergbakken Borettslag har to lån i OBOS banken og et i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, rente og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honoraret økes med ca. 4,2%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

I tillegg blir det en økning på kabel tv/bredbånd med kr. 30 fra og med 01.april 2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenbergbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenbergbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 097 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 337 282, KUNDENR. 128

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.	265 016	283 869	265 016	253 406
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	452 201	540 366	644 965	467 950
Tillegg for nye langsiktige lån	0	4 465 057	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16 -518 433	-5 024 157	-575 000	-477 000
Endr. øremerk. bankkto	54 622	-119	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-11 610	-18 853	69 965	-9 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	253 407	265 016	334 981	244 356

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	332 667	351 583
Kortsiktig gjeld	-79 260	-86 567
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	253 407	265 016



FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 337 282, KUNDENR. 128

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 271 228	2 177 292	2 259 000	2 515 000
Andre inntekter		0	404	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 271 228	2 177 696	2 259 000	2 515 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-17 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 040	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 680	-88 470	-90 650	-94 000
Konsulenthonorar	6	-34 831	-12 561	-8 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-316 750	-273 607	-269 000	-398 000
Forsikringer		-146 582	-132 491	-137 800	-158 000
Kommunale avgifter	8	-362 452	-349 279	-351 385	-424 150
Parkeringsplasser	9	-119 000	-114 340	-119 000	-119 000
Energi/fyring	10	-71 367	-69 760	-50 000	-74 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 752	-236 874	-240 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-119 972	-91 177	-81 000	-104 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 649 961	-1 499 300	-1 476 035	-1 806 250
DRIFTSRESULTAT		621 267	678 396	782 965	708 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 190	15 490	0	0
Finanskostnader	13	-185 256	-153 521	-138 000	-240 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 066	-138 031	-138 000	-240 800
ÅRSRESULTAT		452 201	540 366	644 965	467 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		452 201	540 366		

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 136 714	2 136 714
Tomt		156 680	156 680
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	54 879
SUM ANLEGGSMIDLER		2 345 111	2 348 273
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	300
Forskuddsbetalte kostnader		72 105	61 308
Driftskonto OBOS-banken		201 743	86 637
Sparekonto OBOS-banken		58 818	203 337
SUM OMLØPSMIDLER		332 667	351 583
SUM EIENDELER		2 677 778	2 699 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-3 483 467	-3 935 668
SUM EGENKAPITAL		-3 478 667	-3 930 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 814 524	6 332 957
Borettsinnskudd	17	211 200	211 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 077 184	6 544 157
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 991	26 192
Påløpte renter		35 392	19 608
Påløpte avdrag		35 878	40 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 260	86 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 677 778	2 699 856
Pantstillelse	19	10 251 200	10 251 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023

Styret i Frydenbergbakken Borettslag

Trond Fjellseth

Åse Østbø Sørmoen

Jannicke Berg

Kristine Magnesen

Vedlegg 1

18 av 28

Årsrapport.pdf

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 795 212
Kabel-tv	237 312
Parkering	133 872
Trappevask	60 480
Vaskeri	44 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 271 228

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-13 238
OBOS Prosjekt AS	-21 593
SUM KONSULENTHONORAR	-34 831

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-177 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 869
Kostnader dugnader	-4 840
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-316 750

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-190 197
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-161 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-362 452

NOTE: 9**PARKERINGSPLASSER**

Leie tomt	-119 000
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-119 000

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 285
Andre fyringskostnader (vaskeri)	-50 082
SUM ENERGI / FYRING	-71 367

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

Container	-23 875
Verktøy og redskaper	-15 174
Lyspærer og sikringer	-2 241
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-63 394
Andre fremmede tjenester	-789
Trykksaker	-1 593
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 090
Andre kontorkostnader	-1 349
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 972

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	859
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 052
SUM FINANSINNTEKTER	16 190

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-54 112
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 144
SUM FINANSKOSTNADER	-185 256

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	1 910 100
Oppskrevet 1972	226 614
SUM BYGNINGER	2 136 714

Tomten ble kjøpt i 1990. Gnr.128/bnr.46

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,06 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-5 340 000
Nedbetalt tidligere	3 455 578
Nedbetalt i år	315 607
	-1 568 815

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-4 465 057
Nedbetalt tidligere	16 522
Nedbetalt i år	202 826
	-4 245 709

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 814 524****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -211 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-211 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -51 460

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-51 460****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	211 200
Pantelån	5 814 524
Påløpte avdrag	35 878
TOTALT	6 061 602

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

Bygninger	2 136 714
Tomt	156 680
TOTALT	2 293 394



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse frydenbergbakken@styrerommet.no. Dersom det haster med å kontakte styret, send SMS eller ring.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget leier parkeringsplasser av Oslo kommune som fordeles etter ventelister. I tillegg har borettslaget to parkeringsplasser på egen grunn (ved 13a). Dersom du ønsker plass så ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør og eventuelt leilighet bestilles via styret. Noen har samme nøkkel til inngangsdør og leilighet. Skilt til ringetablå oppdateres av styret ved innflytting. Gi beskjed til styret. Navnelapp til postkasse kan bestilles hos Jernia ved Carl Berner.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i 15 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Renhold

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80658885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt pulverapparat. Det er andelseiers ansvar å anskaffe røykvarslar. Batterier til røykvarslar deles ut en gang i året. Pulverapparatet til sjekkes og godkjennes regelmessig, styret administrerer dette.

Røykvarslerne (en i hver etasje) i oppgangene er seriekoblet. Systemet styret via displayet i kjellergangene. Ved alarm skal alle forlate leiligheten og følge branninstruksen. Denne henger i oppgangen. Gjør deg kjent med rømningsveier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Du kan sende søknad via vibbo. Andelseier kan overlate bruken (inkludert utleie) av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV/ Bredbånd

Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia Norge AS som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia Norge AS kundeservice på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.telia.no

Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telia.

Stoppekran

Stoppekranen for leiligheten befinner seg vanligvis i nærheten av vanninntaket til kjøkkenet. For oppgangene (fellesrør) er disse merket og befinner seg i taket i kjellerne.



Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 6 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4	2	4 485 000
2	3	5 025 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Maling av grunnmur
2020	Ny asfalt og kantstein i stikkveiene.
2019	Rep og rengjøring av alle aske-/feieluker i kjeller/loft. Rengjøring ventilasjonskanaler i alle leiligheter, kjøkken og bad.
2018	Det ble montert nye brannører på loftene og kjeller nr. 15. Det ble kjøpt ny vaskemaskin.
2017	Takrep. (luker, stein og GET-punkter). Rep av avløpsrør fra soilrør til kommunalt nett i Grenseveien.
2015	Diverse rehabilitering/vedlikehold. Nye inngangsdører, baldakiner og oppussing av oppganger (Det ble tatt opp lån på 1,5 mill.).
2009	Vindusutskifting.
2001-2005	Rehabilitering. Rehabilitering av våtrom 2001. Nye tak, 2001. Nye balkonger 2002. Ny vaskemaskin, 2003. Nye markiser i 4 etg, 2004. Malt i vaskeriet 2005.



Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem: Jannicke Berg, (gjenvalg)

Styremedlem: Kristine Magnesen, (gjenvalg)

Vara: Hanne Nordby (gjenvalg)

Vara: Anne Bugge (gjenvalg)

Valgkomite: Elif Runa Nordal (gjenvalg)

Valgkomite: Tommy Fagerheim (gjenvalg)

Repr. OBOS generalforsamling: Trond Fjellseth (gjenvalg)

Vara OBOS generalforsamling: Kristine Magnesen (gjenvalg)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 128 **Selskapsnavn:** Frydenbergbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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