



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 166 904	1 167 080
Sum inntekter		1 166 904	1 167 080
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 081 429	1 932 874
Sum kostnader		1 184 119	2 024 154
Driftsresultat		-17 215	-857 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	1 057
Sum finansinntekter		123	1 057
Annen finanskostnad		33 608	9 795
Sum finanskostnader		33 608	9 795
Netto finans		-33 484	-8 738
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 699	-865 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 699	-865 812
Årsresultat		-50 699	-865 812
Totalresultat		-50 699	-865 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 699	-865 812
Sum overføringer og disponeringer		-50 699	-865 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 831	15 753
Sum varige driftsmidler		26 831	15 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 831	15 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		361 263	38 277
Sum fordringer		361 263	38 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		367 416	279 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 416	279 671
Sum omløpsmidler		728 680	317 948
SUM EIENDELER		755 511	333 700

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		469 487	418 789
Sum opptjent egenkapital		-469 487	-418 789
Sum egenkapital		-469 487	-418 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 001 314	583 489
Sum annen langsiktig gjeld		1 001 314	583 489
Sum langsiktig gjeld		1 001 314	583 489
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		220	122
Leverandørgjeld		204 379	61 968
Annen kortsiktig gjeld		19 085	106 910
Sum kortsiktig gjeld		223 684	169 000
Sum gjeld		1 224 998	752 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		755 511	333 700



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225617

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 718 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 996 718 336
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 166 904	1 167 080
Sum inntekter		1 166 904	1 167 080
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 081 429	1 932 874
Sum kostnader		1 184 119	2 024 154
Driftsresultat		-17 215	-857 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	1 057
Sum finansinntekter		123	1 057
Annen finanskostnad		33 608	9 795
Sum finanskostnader		33 608	9 795
Netto finans		-33 484	-8 738
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 699	-865 812
Årsresultat		-50 699	-865 812
Totalresultat		-50 699	-865 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 699	-865 812
Sum overføringer og disponeringer		-50 699	-865 812



Organisasjonsnr: 996 718 336
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		26 831	15 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 831	15 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		361 263	38 277
Sum fordringer		361 263	38 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 416	279 671
Sum omløpsmidler		728 680	317 948
SUM EIENDELER		755 511	333 700
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		469 487	418 789



Sum opptjent egenkapital	-469 487	-418 789
Sum egenkapital	-469 487	-418 789
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 001 314	583 489
Sum annen langsiktig gjeld	1 001 314	583 489
Sum langsiktig gjeld	1 001 314	583 489
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	220	122
Leverandørgjeld	204 379	61 968
Annen kortsiktig gjeld	19 085	106 910
Sum kortsiktig gjeld	223 684	169 000
Sum gjeld	1 224 998	752 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	755 511	333 700



Organisasjonsnr: 996 718 336
FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5940 Sameiet Frydenbergveien 54





Til seksjonseierne i Sameiet Frydenbergveien 54

Velkommen til årsmøte, torsdag 10. mars 2022 kl. 18.00 i SENS lokaler, Seljeveien 6.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Frydenbergveien 54 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 54
avholdes torsdag 10. mars 2022 kl. 18.00 i SENS lokaler i Seljeveien 6.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 8.2.2022

Styret i Sameiet Frydenbergveien 54

Maria Bye /s/ Vette Sandvik Berre /s/ Lars Finholt Jansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Bye	Valdresgata 7
Styremedlem	Vetle Sandvik Berre	Frydenbergveien 54
Styremedlem	Lars Finholt Jansen	Frydenbergveien 54
Varamedlem	Marte Heggem	Frydenbergveien 54
Varamedlem	Liubomyr Vytvytskyi	Frydenbergveien 54

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Frydenbergveien 54

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Frydenbergveien 54 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996718336, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Frydenbergveien 54

Gårds- og bruksnummer:

126 160

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

Sameiet Frydenbergveien 54 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret har i 2021 som tidligere år jobbet ad hoc med arbeid rundt kloakkanlegget. Vi opplever fortsatt at det kastes mye i toalettet som ikke hører hjemme der. Oslo Pumpeservice har utført både service og tømning. Vi har kontinuerlig informert beboere om dette.
- Styret har gjennomført nødvendig økonomisk arbeid med regnskapsgjennomgang av 2021 og laget budsjett for 2022.
- Styret har løpende oppgaver med nøkkelbestilling, skiltbestilling og fakturabetalinger.
- Styret har i år gjennomført bytte av energimålere i samarbeid med Frydenberg 2Brl (Frydenbergveien 50/52), Techem og Ing Hollie. Omfattende prosess med mye avklaringer



med alle partene. Det har også vært mye arbeid i forkant av valg av leverandører for å finne beste løsning for oss

- Styret har jobbet kontinuerlig med forbedring av service og vedlikeholdsavtaler. Herunder nye avtaler med vask, vaktmester-tjenester, og gartner. Det er nå landet på en ny tilbyder for dette.
- Styret har sammen med garasjesameiet E og Frydenberg2brl begynt arbeidet med en utbedring av branneteksjon og varsling i garasje og bodområdet.
- Styret har sammen med vaktmester ryddet i fellesarealer og kastet hensatt søppel og fjernet sykler uten eiere.
- Styret har hatt sammøte med driftsforeningen og alle brl/sameier på Frydenberg for å kunne dra nytte av hverandres erfaring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 166 904. Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 184 119.

Dette er lavere enn budsjettet, i hovedsak fordi større vedlikeholdsarbeider er forsinket.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 50 699 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 504 996.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 206 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frydenbergveien 54.

Lån

Sameiet Frydenbergveien 54 har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.2.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frydenbergveien 54 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenbergveien 54 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3056D-JG55E-BUC8I-EYMM3-K8H6E-J4TCS



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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-15 10:16:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3056D-JG5SE-BUC8I-EYWM3-K8H6E-J4TCS

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/validate>



FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE
ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 166 904	1 166 904	1 167 000	1 282 000
Andre inntekter		0	176	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 166 904	1 167 080	1 167 000	1 282 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 280	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 579	-6 495	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-66 718	-64 870	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-5 226	-14 716	-20 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-257 989	-1 077 356	-356 000	-206 000
Forsikringer		-87 388	-81 240	-85 000	-94 000
Kommunale avgifter	8	-231 521	-228 679	-230 000	-236 000
Kostnader sameie	16	-79 886	-66 937	-91 000	-95 000
Energi/fyring	9	-86 826	-143 267	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 209	-146 707	-151 000	-162 000
Andre driftskostnader	10	-106 088	-102 607	-123 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 184 119	-2 024 154	-1 364 000	-1 229 000
DRIFTSRESULTAT		-17 215	-857 074	-197 000	53 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123	1 057	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-33 608	-9 795	-23 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 484	-8 738	-21 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		-50 699	-865 812	-218 000	14 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-447 023		
Udekket tap		-50 699	-418 789		

**FRYDENBERGVEIEN 54 SAMEIE****ORG.NR. 996 718 336, KUNDENR. 5940 - BALANSE**

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	26 831	15 753
SUM ANLEGGSMIDLER		26 831	15 753
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 777	38 277
Energiavregning	15	324 486	0
Driftskonto OBOS-banken		366 616	176 927
Sparekonto OBOS-banken		800	102 744
SUM OMLØPSMIDLER		728 680	317 948
SUM EIENDELER		755 511	333 700
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-469 487	-418 789
SUM EGENKAPITAL		-469 487	-418 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 001 314	583 489
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 001 314	583 489
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 085	18 820
Leverandørgjeld		204 379	61 968
Påløpte renter		220	122
Energiavregning	15	0	70 467
Annen kortsiktig gjeld		0	17 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 684	169 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		755 511	333 700
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	167 247	291 367

Oslo, 08.02.2022, Styret i Frydenbergveien 54 Sameie

Maria Bye /s/ Vette Sandvik Berre /s/ Lars Finholt Jansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 026 264
TV/bredbånd	140 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 166 904

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2020/2021, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 630, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 226
SUM KONSULENTHONORAR	-5 226

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 781
Drift/vedlikehold VVS	-151 476
Drift/vedlikehold elektro	-14 134
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 243
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 596
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 989

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 423
Renovasjonsavgift	-122 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 521

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-86 826
SUM ENERGI / FYRING	-86 826

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 598
Vaktmestertjenester	-46 705
Renhold ved firmaer	-42 675
Andre fremmede tjenester	-2 016
Kopieringsmaterieil	-571
Trykksaker	-388
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 630
Telefon, annet	-3 463
Porto	-1 036
Bank- og kortgebyr	-3 008
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 088

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	56
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	42
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	123

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 271
Andre rentekostnader	-337
SUM FINANSKOSTNADER	-33 608

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020, delutbetalt av kr 1 100 000	-600 000
Økning i år	-500 000
Nedbetalt tidligere	16 511
Nedbetalt i år	82 175
	-1 001 314
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 001 314

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-387 744
	-387 744

KOSTNADER

Techem	26 505
Fjernvarme	488 177
Strøm	197 548
SUM KOSTNADER	712 230

SUM ENERGIAVREGNING	324 486
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,20% av Frydenberg garasjesameie E og 6,72% av Frydenberg Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapene og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening, og utgjør for garasjesameiet kr 65 077. og for driftsforeningen kr 102 170. Selskapets andel i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under noten andre driftkostnader "kostnader sameie".



Annen informasjon om sameiet

Styret

For kontaktinformasjon til styret, se hjemmesiden til sameiet på www.vibbo.no/frydenbergveien-54 eller facebookgruppen «Sameiet Frydenbergveien 54»

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Frydenbergveien 54 har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge AS. De kan kontaktes på tlf. 45454554. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler skal bestilles via hjemmesiden til sameiet www.vibbo.no/frydenbergveien-54. Se tema «Nøkler og skilt».

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye energimålere.
2020	Maling av fasader og boning av gulv.
2019	Utskifting av brannslanger til slukkeapparater i alle leiligheter.



5940 Sameiet Frydenbergveien 54

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.