



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 246 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL FRYDENBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		767 808	698 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>767 808</b>	<b>698 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 544	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 377	7 110
Annen driftskostnad		462 476	721 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>530 397</b>	<b>776 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 411</b>	<b>-78 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 904	567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 904</b>	<b>567</b>
Annen finanskostnad		122 146	74 223
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 146</b>	<b>74 223</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 242</b>	<b>-73 656</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 169	-152 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		673 721	673 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 058	28 435
Sum varige driftsmidler		768 779	702 156
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		787 245	715 085
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 115	277 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 115	277 073
Sum omløpsmidler		275 115	277 073
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 338 684	1 455 853
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 338 684</b>	<b>-1 455 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 337 484</b>	<b>-1 454 653</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 299 696	2 364 337
Øvrig langsiktig gjeld		80 811	75 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 380 507</b>	<b>2 440 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 380 507</b>	<b>2 440 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 928	570
Leverandørgjeld		2 409	6 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 337</b>	<b>6 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 399 844</b>	<b>2 446 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410719

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 246 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL FRYDENBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 954 246 426  
AL FRYDENBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		767 808	698 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>767 808</b>	<b>698 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 544	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 377	7 110
Annen driftskostnad		462 476	721 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>530 397</b>	<b>776 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 411</b>	<b>-78 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 904	567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 904</b>	<b>567</b>
Annen finanskostnad		122 146	74 223
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 146</b>	<b>74 223</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 242</b>	<b>-73 656</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 169	-152 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>



Organisasjonsnr: 954 246 426  
AL FRYDENBERG BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		673 721	673 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 058	28 435
Sum varige driftsmidler		768 779	702 156
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		787 245	715 085
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 115	277 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 115	277 073
Sum omløpsmidler		275 115	277 073
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 338 684	1 455 853
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 338 684</b>	<b>-1 455 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 337 484</b>	<b>-1 454 653</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 299 696	2 364 337
Øvrig langsiktig gjeld	80 811	75 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 380 507</b>	<b>2 440 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 380 507</b>	<b>2 440 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 928	570
Leverandørgjeld	2 409	6 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 337</b>	<b>6 809</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 399 844</b>	<b>2 446 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>



Organisasjonsnr: 954 246 426  
AL FRYDENBERG 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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3157

AL Frydenberg Borettslag



## Velkommen til årsmøte i AL Frydenberg 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:

7. mai 2024 kl. 17:00, Engveien Eldresenter.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Frydenberg 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Nina Stenbakk og protokollvitner velges på årsmøte.



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 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Kvål

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Rist Andersen
- Lisa Kvål
- Maria Nordstrand

Sak 8

## **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:

- Sara Anna Karpinska

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rikke Oline Grava



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nina Kvål	Hagalia 33
Styremedlem	Rikke Oline Grava	Jevnakerveien 7 A
Styremedlem	Sara Anna Karpinska	Jevnakerveien 7 B
Varamedlem	Anne Rist Andersen	Jevnakerveien 7 B
Varamedlem	Malene Borghild Helgeland	Jevnakerveien 7 A
Varamedlem	Lisa Kvål	Jevnakerveien 7 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Sara Anna Karpinska Jevnakerveien 7 B

#### Varadelegert

Rikke Oline Grava Jevnakerveien 7 A

### Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på e-post [frydenbergborettslag@styrommet.no](mailto:frydenbergborettslag@styrommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om AL Frydenberg Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

AL Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954246426, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

422 149

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.

AL Frydenberg Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

**Styrets arbeid**

En dugnad, byttet panelovner i gangen i begge bygg, kjøpt inn utekrukker til inngang i begge bygg, montert snøfangere på takene, ny søppel bod.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

**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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune er i budsjettet økt med 10%

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Frydenberg Borettslag.

### Lån

AL Frydenberg Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelsen	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207751839	2 284 501,00	30.03.24	236 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,14% flytende rente	6,36%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL FRYDENBERG BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL FRYDENBERG BORETTSLAG.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### 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 selskapets 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

Penneo Dokumentno: L8DW-CQNZF8-LXAH7-QX0MF-UXLSE-SA7GV



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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8DW-CQNZF8-LXAH7-QX0MF-UXLSE-5A7GV



## 3157 FRYDENBERG BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>270 264</b>	<b>497 066</b>	<b>270 264</b>	<b>255 778</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		117 169	-152 335	16 320	63 800
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 377	7 110	7 000	7 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-79 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-64 641	-81 514	-66 000	-62 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-14 486</b>	<b>-226 803</b>	<b>-42 680</b>	<b>8 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>255 778</b>	<b>270 264</b>	<b>227 584</b>	<b>264 578</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		275 115	277 073		
Kortsiktig gjeld		-19 337	-6 809		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>255 778</b>	<b>270 264</b>		



**AL FRYDENBERG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 246 426, KUNDENR. 3157**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	767 808	698 016	768 000	809 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>767 808</b>	<b>698 016</b>	<b>768 000</b>	<b>809 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 864	-5 922	-6 200	-7 000
Styrehonorar	4	-43 680	-42 000	-43 680	-45 000
Avskrivninger	13	-12 377	-7 110	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-4 600	-5 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-71 935	-69 170	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-2 519	-7 640	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-76 016	-340 875	-172 400	-127 400
Forsikringer		-40 185	-37 306	-40 000	-44 000
Kommunale avgifter	8	-154 896	-121 812	-129 000	-170 000
Energi/fyring		-9 609	-10 601	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 616	-57 456	-59 000	-66 000
Andre driftskostnader	9	-39 484	-69 697	-73 400	-33 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-530 397</b>	<b>-776 695</b>	<b>-635 680</b>	<b>-603 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>237 411</b>	<b>-78 679</b>	<b>132 320</b>	<b>205 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 904	567	0	0
Finanskostnader	11	-122 146	-74 223	-116 000	-142 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 242</b>	<b>-73 656</b>	<b>-116 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>117 169</b>	<b>-152 335</b>	<b>16 320</b>	<b>63 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		117 169	0		



**AL FRYDENBERG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 246 426, KUNDENR. 3157**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	665 803	665 803
Tomt		7 918	7 918
Andre varige driftsmidler	13	95 058	28 435
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>787 245</b>	<b>715 085</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		275 115	277 073
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>275 115</b>	<b>277 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-1 338 684	-1 455 853
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 337 484</b>	<b>-1 454 653</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 299 696	2 364 337
Borettsinnskudd	16	62 800	62 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 380 507</b>	<b>2 440 002</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 409	6 239
Påløpte renter		12 101	570
Påløpte avdrag		4 827	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 337</b>	<b>6 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 062 360</b>	<b>992 158</b>



9

AL Frydenberg Borettslag

Pantstillelse	18	2 762 800	2 762 800
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, april 2024  
Styret i AL Frydenberg Borettslag

Nina Kvål/s/

Rikke Oline Grava/s/

Sara Anna Karpinska/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	767 808
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>767 808</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 864
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 864</b>

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 2022/2023, og er på kr 43 680.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

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

OBOS Prosjekt AS	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 519</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 398
Drift/vedlikehold elektro	-1 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 477
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 805
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 016</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-154 896
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-154 896</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 404
Driftsmateriell	-2 666
Renhold ved firmaer	-18 936
Snørydding	-10 000
Andre fremmede tjenester	-196
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-170
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-39 484</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 904</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-122 146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-122 146</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	673 721
Utskilt tomteverdi	-7 918
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>665 803</b>

Tomten er eiet.

Gnr.422/bnr.149

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2016	71 095	
Avskrevet tidligere	-42 660	
Avskrevet i år	-7 110	21 325
Søppelhus		
Tilgang 2023	79 000	
Avskrevet i år	-5 267	73 733
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>95 058</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-12 377</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	335 663	
Nedbetalt i år	64 641	-2 299 696
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 299 696</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-62 800	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-62 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 011</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	62 800
Pantelån	2 299 696
Påløpte avdrag	4 827
<b>TOTALT</b>	<b>2 367 323</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	665 803
Tomt	7 918
<b>TOTALT</b>	<b>673 721</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 561596. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3157 Selskapsnavn: AL Frydenberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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