



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 284 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 459 425	2 068 432
Sum inntekter		2 459 425	2 068 432
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 503 580	1 030 670
Sum kostnader		1 577 745	1 104 835
Driftsresultat		881 680	963 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	1 135
Sum finansinntekter		5 494	1 135
Annen finanskostnad		244 490	159 637
Sum finanskostnader		244 490	159 637
Netto finans		-238 996	-158 502
Resultat før skattekostnad		642 684	805 095
Årsresultat		642 684	805 095
Totalresultat		642 684	805 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 684	805 095
Sum overføringer og disponeringer		642 684	805 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 085 000	43 085 000
Sum varige driftsmidler		43 085 000	43 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 321	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633
Sum anleggsmidler		43 137 321	43 121 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 644	73 388
Sum fordringer		79 644	73 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 485	665 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 485	665 747
Sum omløpsmidler		681 129	739 135
SUM EIENDELER		43 818 450	43 860 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 649 286	25 006 602
Sum opptjent egenkapital		25 649 286	25 006 602
Sum egenkapital		25 652 686	25 010 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 326 696	5 032 398
Øvrig langsiktig gjeld		13 757 131	13 742 551
Sum annen langsiktig gjeld		18 083 827	18 774 949
Sum langsiktig gjeld		18 083 827	18 774 949
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 218	27 536
Leverandørgjeld		27 719	48 281
Sum kortsiktig gjeld		81 937	75 817
Sum gjeld		18 165 764	18 850 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 818 450	43 860 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617737

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 284 829
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 459 425	2 068 432
Sum inntekter		2 459 425	2 068 432
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 503 580	1 030 670
Sum kostnader		1 577 745	1 104 835
Driftsresultat		881 680	963 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	1 135
Sum finansinntekter		5 494	1 135
Annen finanskostnad		244 490	159 637
Sum finanskostnader		244 490	159 637
Netto finans		-238 996	-158 502
Resultat før skattekostnad		642 684	805 095
Årsresultat		642 684	805 095
Totalresultat		642 684	805 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 684	805 095
Sum overføringer og disponeringer		642 684	805 095



Organisasjonsnr: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 085 000	43 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633
Sum anleggsmidler		43 137 321	43 121 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		79 644	73 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 485	665 747
Sum omløpsmidler		601 485	665 747
SUM EIENDELER		681 129	739 135
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	25 649 286	25 006 602
Sum opptjent egenkapital	25 649 286	25 006 602
Sum egenkapital	25 652 686	25 010 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 326 696	5 032 398
Øvrig langsiktig gjeld	13 757 131	13 742 551
Sum annen langsiktig gjeld	18 083 827	18 774 949
Sum langsiktig gjeld	18 083 827	18 774 949
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 218	27 536
Leverandørgjeld	27 719	48 281
Sum kortsiktig gjeld	81 937	75 817
Sum gjeld	18 165 764	18 850 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 818 450	43 860 768



Organisasjonsnr: 979 284 829
BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7

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. 596

Frydenlundgata 5/7 BL



Velkommen til årsmøte i Frydenlundgata 5/7 BL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/596>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Frydenlundgata 5/7 BL



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

Pål Christian Baugerød er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dag Odvar Eriksen og Trude Katrine Marchmann-Jensen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

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. 0596 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bendik Rugaas
Valgkomitéens innstilling
- Haldis Marie Hedenstad
Valgkomitéens innstilling
- Jan Aage Andreas Brill
Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Julsen
Valgkomitéens innstilling
- Linn Ingrid Berggård
Valgkomitéens innstilling
- Ole Jørgen Holm



Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Pål de Vibe

Valgkomitéens innstilling

Sak 7

Valg av delegat 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:

- Pål Christian Baugerød

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Pål de Vibe

Valgkomitéens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Christian Baugerød	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Jan-Aage Andreas Brill	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Haldis Marie Hedenstad	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Lise Kvanvik	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Bendik Rugaas	Frydenlundgata 7
Varamedlem	Linn Ingrid Berggård	Frydenlundgata 7
Varamedlem	Ole Jørgen Holm	Frydenlundgata 5
Varamedlem	Eivind Julsen	Frydenlundgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Pål Christian Baugerød Frydenlundgata 7

Varadelegert

Pål de Vibe Frydenlundgata 7

Valgkomitéen

Pål de Vibe Frydenlundgata 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post frydenlundgata57@styrerrommet.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 Frydenlundgata 5/7 BL

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Frydenlundgata 5/7 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979284829, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 518

Første innflytting skjedde i 1998. Tomten ble kjøpt i 1998.

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.



Frydenlundgata 5/7 BL 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I løpet av den siste perioden har vi forsøkt å begrense utgiftene på grunn av kommende nødvendige rehabiliteringer. Derfor har det ikke vært noen planlagte prosjekter med betydelige kostnader i denne perioden, bortsett fra vanlig drift og nødvendig vedlikehold.

Våre heiser begynner å bli eldre, noe som nå medfører at det kreves mer vedlikehold. I løpet av denne perioden har begge heisene hatt flere perioder med driftsstans, både korte og lange, på grunn av defekte deler og lang leveringstid på nye deler. Dette har resultert i betydelige reparasjonskostnader.

Borettslaget har ved flere anledninger opplevd vannlekkasjer fra taket og balkongene i øverste etasje de siste årene. Det er også en balkong som har hatt råteskader som har blitt utbedret, og vi har nå råte i et av takene. I tillegg er beslagene på taket løse og noen har blåst av. På grunn av disse forholdene, samt takets alder, ser vi det som nødvendig med en rehabilitering. Vi er nå i begynnelsen av et prosjekt for å adressere dette.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 Frydenlundgata 5/7 BL.

Lån

Frydenlundgata 5/7 BL har 3 lån i OBOS-banken. Flytende rente, alle 5,99 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettetert til kr. 82 000 for 2024.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

Felleskostnadene vil øke ved lånopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold tak og øvre balkonger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Frydenlundgata 5/7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Frydenlundgata 5/7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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.

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.: 987 009 713 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		663 318	-207 632	663 318	599 192
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		642 684	805 095	508 935	384 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 516 891	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-396 236	-1 450 854	-130 000	-383 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-309 466	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 108	-182	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-64 126	870 950	378 935	1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 192	663 318	1 042 253	600 192
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		681 129	739 135		
Kortsiktig gjeld		-81 937	-75 817		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 192	663 318		



Frydenlundgata 5/7 BL

BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		470 584	464 439	480 456	458 892
Innkrevde felleskostnader	2	1 601 944	1 522 324	1 569 544	1 536 108
Andre inntekter	3	77 431	81 669	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 149 959	2 068 432	2 090 000	2 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-11 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 240	-75 085	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar		0	-23 269	-20 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-621 717	-203 484	-447 000	-410 000
Forsikringer		-125 398	-113 386	-125 000	-137 000
Kommunale avgifter	8	-246 509	-187 893	-210 000	-253 000
Energi/fyring		-70 996	-90 355	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 775	-196 855	-200 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-133 270	-126 167	-120 100	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 577 745	-1 104 835	-1 378 065	-1 407 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		572 214	963 597	711 935	638 000
Innbetalt andel fellesgjeld		309 466	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		881 680	963 597	711 935	638 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 494	1 135	0	0
Finanskostnader	11	-244 490	-159 637	-203 000	-254 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 996	-158 502	-203 000	-254 000
ÅRSRESULTAT		642 684	805 095	508 935	384 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		642 684	805 095		



Frydenlundgata 5/7 BL

BORETTSLAGET FRYDENLUNDGATA 5/7 ORG.NR. 979 284 829, KUNDENR. 596

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	39 285 000	39 285 000
Tomt		3 800 000	3 800 000
Miljøbankkonto, øremerket		52 321	36 633
SUM			
ANLEGGSMIDLER		43 137 321	43 121 633
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 628	57 014
Andre kortsiktige fordringer	13	29 016	16 374
Driftskonto OBOS- banken		601 115	665 386
Sparekonto OBOS- banken		370	361
SUM OMLØPSMIDLER		681 129	739 135
SUM EIENDELER		43 818 450	43 860 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	14	25 649 286	25 006 602
SUM EGENKAPITAL		25 652 686	25 010 002



Frydenlundgata 5/7 BL

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 326 696	5 032 398
Borettsinnskudd	16	12 586 100	12 586 100
Annen langsiktig gjeld	17	1 120 000	1 120 000
Avsetning bomiljøtiltak		51 031	36 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 083 827	18 774 949

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		27 719	48 281
Påløpte renter		22 882	7 139
Påløpte avdrag		31 336	20 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 937	75 817

SUM EGENKAPITAL OG

GJELD		43 818 450	43 860 768
--------------	--	-----------------------	-------------------

Pantstillelse	18	45 981 6 00	45 981 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Borettslaget Frydenlundgata 5/7

Pål Christian Baugerød /s/ Jan-Aage Andreas
Brill /s/

Halldis Marie Hedenstad /s/

Lise Kvanvik /s/

Bendik Rugaas /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.



Frydenlundgata 5/7 BL

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Frydenlundgata 5/7 BL

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 181 136
Garasje	180 000
Internett	119 952
Kabel-tv	88 128
Eiendomsskatt	32 728
Kapitalkostnader på IN-lån	291 726
Kapitalkostnader IN lån 2	169 500
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 819
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 539
Overført til kapitalkostnader	-470 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 601 944

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning Boligbygg	28 135
Strøm elbil	49 296
SUM ANDRE INNTEKTER	77 431

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 014
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 121
Drift/vedlikehold heisanlegg	-443 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 042
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-621 717



Frydenlundgata 5/7 BL

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-32 763
Vann- og avløpsavgift	-169 845
Renovasjonsavgift	-43 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 509

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 952
Vaktmestertjenester	-39 750
Renhold ved firmaer	-69 087
Snørydding	-8 138
Andre fremmede tjenester	-8 369
Andre kontorkostnader	-1 928
Telefon, annet	-1 620
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 270

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 377
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 117
SUM FINANSINNTEKTER	5 494

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-73 698
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-97 043
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 749
SUM FINANSKOSTNADER	-244 490

NOTE: 12

BYGNINGER

Tilgang 1998	39 285 000
SUM BYGNINGER	39 285 000

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.217/bnr.518

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



Frydenlundgata 5/7 BL

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto for IN-lån	881
Avregning Boligbygg Oslo KF 2023	28 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 016

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 901 430
Egenkapital fra IN tidligere år	23 296 656
Egenkapital fra IN 2023	309 466
Reduksjon EK fra IN	-18 858 266
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 649 286

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 12 år.

	-1 516	
Opprinnelig 2022	891	
Nedbetalt tidligere	60 757	
Nedbetalt i år	96 393	
		-1 359 741

OBOS Boligkreditt AS (opprinnelig lån i BN-kreditt).

Lånet er et annuitetslån.

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

Renter 31.12: 5,99 %, løpetid 26 år

	-29 375	
Opprinnelig, 2002	500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 646 636	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	222 847	
	23 089	
Nedbetalt tidligere, IN	491	
Nedbetalt i år, IN	243 982	



Frydenlundgata 5/7 BL

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -1 172 544

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån.

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

Renter 31.12: 5,99 %, løpetid 20 år

	-2 500	
Opprinnelig, 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	355 944	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	76 996	
Nedbetalt tidligere, IN	207 165	
Nedbetalt i år, IN	65 484	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-1 794 411
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 326 696

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -12 586 100

SUM BORETTSINNSKUDD -12 586 100

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasjer -1 120 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 120 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 586 100
Pantelån	4 326 696
Påløpte avdrag	31 336
Beregnete IN-forpliktelseser	4 747 856
TOTALT	21 691 988

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

Bygninger	39 285 000
Tomt	3 800 000
TOTALT	43 085 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593538. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mai og 30. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Frydenlundgata 5/7 BL

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Leverandør internett og TV	Byttet leverandør Har foretatt betongrehabilitering i garasjen, samt lagt opp system for katodisk beskyttelse av betong.
2019	Rehabilitering i garasjen	
2019	Utskiftning brannalarmsentral	Byttet ut/skiftet brannalarmsentraler, samt fått flere brannalarmdetektorer.
2019	Opplegg for elbillading	Har lagt opp infrastruktur for elbillading, samt lagt til rette for ladestasjoner i garasjen.
2013	Skiftet nøkkelsystem	og justering av lydnivå
2012	Utskifting av vifter i leiligheter	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.24

Selskapsnummer: 596 Selskapsnavn: Frydenlundgata 5/7 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Pål Christian Baugerød er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dag Odvar Eriksen og Trude Katrine Marchmann-Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Bendik Rugaas
 Haldis Marie Hedenstad
 Jan Aage Andreas Brill

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Eivind Julsen
 Linn Ingrid Berggård
 Ole Jørgen Holm

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- Pål de Vibe

Sak 7 Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Pål Christian Baugerød

Varadelegert (kun 1 skal velges)

- Pål de Vibe



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.