



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 094 164	10 638 082
Sum inntekter		7 094 164	10 638 082
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	202 278
Annen driftskostnad		2 303 479	2 866 673
Sum kostnader		2 520 270	3 068 951
Driftsresultat		4 573 894	7 569 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 043	35 663
Sum finansinntekter		30 043	35 663
Annen finanskostnad		306 759	488 828
Sum finanskostnader		306 759	488 828
Netto finans		-276 716	-453 165
Ordinært resultat før skattekostnad		4 297 179	7 115 966
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 297 179	7 115 966
Årsresultat		4 297 179	7 115 966
Totalresultat		4 297 179	7 115 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 297 179	7 115 966
Sum overføringer og disponeringer		4 297 179	7 115 966



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		257 770 678	257 754 633
Sum varige driftsmidler		257 770 678	257 754 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		576 095	474 965
Sum finansielle anleggsmidler		576 095	474 965
Sum anleggsmidler		258 346 773	258 229 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226	
Andre fordringer		813 953	129 908
Sum fordringer		814 179	129 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 641	1 530 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 641	1 530 740
Sum omløpsmidler		2 429 821	1 660 648
SUM EIENDELER		260 776 594	259 890 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		192 410 696	188 113 517
Sum opptjent egenkapital		192 410 696	188 113 517
Sum egenkapital		192 900 696	188 603 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 626 115	19 044 409
Øvrig langsiktig gjeld		51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld		67 063 161	70 481 455
Sum langsiktig gjeld		67 063 161	70 481 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 627	1 853
Leverandørgjeld		747 358	276 379
Skyldige offentlige avgifter			49
Annen kortsiktig gjeld		63 752	526 993
Sum kortsiktig gjeld		812 737	805 274
Sum gjeld		67 875 898	71 286 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 776 594	259 890 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325361

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 094 164	10 638 082
Sum inntekter		7 094 164	10 638 082
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	202 278
Annen driftskostnad		2 303 479	2 866 673
Sum kostnader		2 520 270	3 068 951
Driftsresultat		4 573 894	7 569 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 043	35 663
Sum finansinntekter		30 043	35 663
Annen finanskostnad		306 759	488 828
Sum finanskostnader		306 759	488 828
Netto finans		-276 716	-453 165
Ordinært resultat før skattekostnad		4 297 179	7 115 966
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 297 179	7 115 966
Årsresultat		4 297 179	7 115 966
Totalresultat		4 297 179	7 115 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 297 179	7 115 966
Sum overføringer og disponeringer		4 297 179	7 115 966



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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		257 770 678	257 754 633
Sum varige driftsmidler		257 770 678	257 754 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		576 095	474 965
Sum finansielle anleggsmidler		576 095	474 965
Sum anleggsmidler		258 346 773	258 229 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226	
Andre fordringer		813 953	129 908
Sum fordringer		814 179	129 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 641	1 530 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 641	1 530 740
Sum omløpsmidler		2 429 821	1 660 648
SUM EIENDELER		260 776 594	259 890 246
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	192 410 696	188 113 517
Sum opptjent egenkapital	192 410 696	188 113 517
Sum egenkapital	192 900 696	188 603 517
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 626 115	19 044 409
Øvrig langsiktig gjeld	51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld	67 063 161	70 481 455
Sum langsiktig gjeld	67 063 161	70 481 455
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 627	1 853
Leverandørgjeld	747 358	276 379
Skyldige offentlige avgifter		49
Annen kortsiktig gjeld	63 752	526 993
Sum kortsiktig gjeld	812 737	805 274
Sum gjeld	67 875 898	71 286 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	260 776 594	259 890 246



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

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

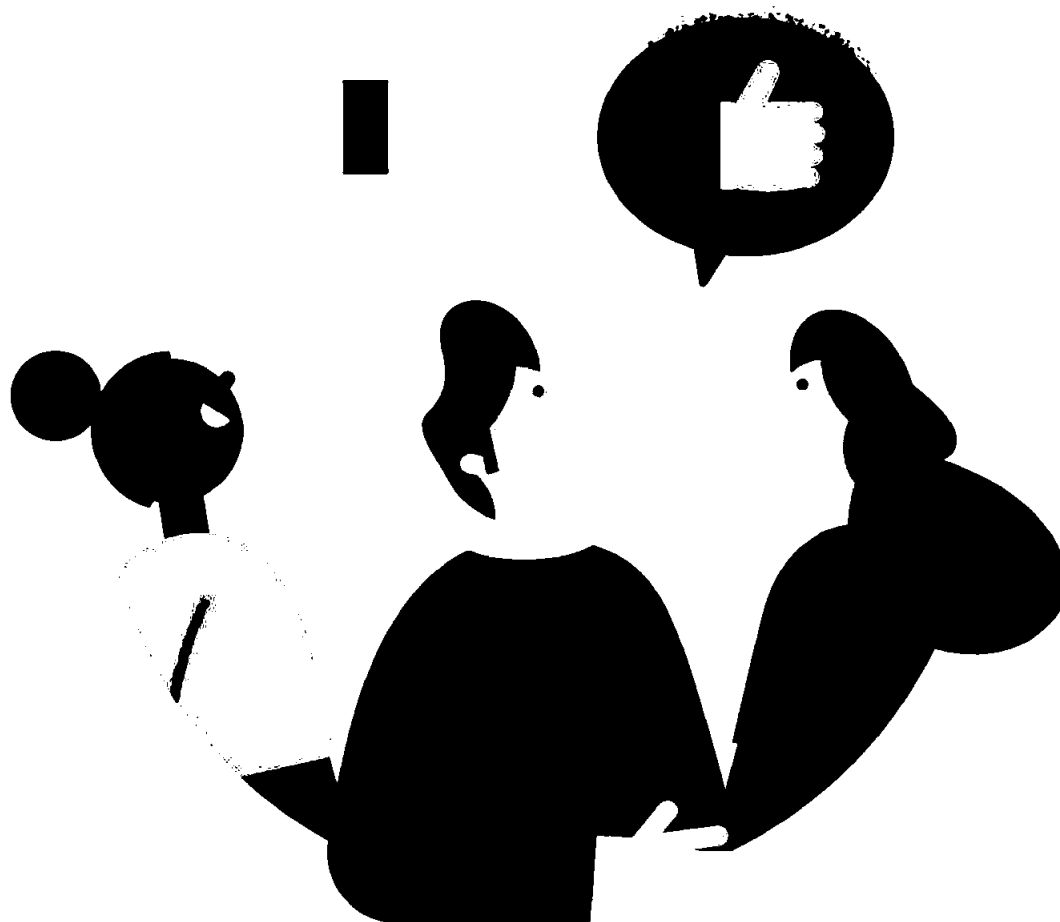
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5687 Frydenberg 1 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Frydenberg 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 27.04.2022 kl.19.00 på Fjellhaug skole, Sinsenveien 15

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenberg 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frydenberg 1 Borettslag
avholdes 27.04.2022 kl. 19.00 på Fjellhaug skole, Sinsenveien 15

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikehold
 - B) Oppgradering av borettslagets fellesarealer
 - C) Endring av husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- E) Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 23.03.2022
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum/s/ Steffen Alvestad Falkevik/s/
Stein Martin Holmberg/s/ Liv Sundby/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Svinsaas Einum	Seljeveien 3
Styremedlem	Steffen Alvestad Falkevik	Seljeveien 13
Styremedlem	Stein Martin Holmberg	Seljeveien 3
Styremedlem	Liv Sundby	Seljeveien 9
Varamedlem	Jens Melsom	Seljeveien 13
Varamedlem	Vanja Thorvaldsen	Seljeveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Frydenberg 1 Borettslag

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Frydenberg 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838326, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seljeveien 1-13

Gårds- og bruksnummer:

126 146

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.

Frydenberg 1 Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYREMØTER

Det er i perioden avholdt 10 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET

I perioden har styret bestått av 4 personer – 1 kvinne og 3 menn.

Steffen Alvestad Falkevik søkte permisjon i forbindelse med studier i utlandet høsten 2021 og styret valgte da å be varamedlem Jens Melsom om å fungere i perioden. Ettersom dette var midt i anbudsrunder på eiendomsdrift, anså styret det hensiktsmessig at Jens Melsom fortsatte frem til generalforsamlingen også etter at Steffen Alvestad Falkevik var tilbake og gjenopptok arbeidet i styret.

Forprosjektering av oppussing/vedlikehold i borettslaget vil medføre betydelig økt arbeidsmengde de kommende årene og styret anbefaler derfor at generalforsamlingen velger et styre med totalt fem styremedlemmer for den kommende perioden.

COVID-19

Pandemien har også det siste året med sine restriksjoner og smittevernanbefalinger satt sitt preg på borettslagets aktiviteter og arbeid.

Det har ikke vært mulig å arrangere dugnad, generalforsamlingen ble holdt digitalt og styret har i all hovedsak hatt digitale styremøter.

ANDELSEIERE

I 2020 har vi fått 10 nye andelseiere. Dette er en liten nedgang i forhold til året før. 20 andelseiere har bodd i borettslaget fra det var nytt i 2007.

Gjennomsnittsalderen i borettslaget er 46 år og det er 52 % kvinner og 48 % menn blant andelseierne.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har hatt avtale med Toma AS om totalleveranse av vaktmester-, gartner- og renholdstjenester siden 1. januar 2019. Toma er også ansvarlig for brøyting og strøing på hele Frydenbergfeltet i regi av Frydenberg Driftsforening.

Etter en lengre periode med mangelfull oppfølging fra Tomas side, har styret sagt opp avtalen med Toma og fra 1. april 2022 overtar Vaktmester Andersen ansvaret for renhold, matteservice, vaktmesteroppdrag og stell av grøntareal.



ØKONOMI

Etter noen år med uforutsette utgifter med påfølgende lite økonomisk handlerom, har styret brukt de siste årene på å få oversikt over og stabilisere økonomien i borettslaget. Det er svært gledelig at dette arbeidet nå bærer frukter og årsregnskapet for 2021 gir en økning av disponible midler på drøyt 760 000 kroner.

De siste årene har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene mer enn konsumprisindeksen. Styret har valgt å ikke justere fellesutgiftene fra 1. januar 2022 basert på årsresultatet for 2021 og budsjett for 2022.

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

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

Både styret og flere andelseiere ønsker å oppgradere fellesarealene med blant annet mer tidsmessig og sikrere sykkelparkering m.m.

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

FORSIKRING

Forsikringspremien har hatt en betydelig økning de siste årene og styret valgte i 2021 å skifte forsikringsselskap etter en anbudsrunde med flere selskaper. Fra 2022 har borettslaget sine forsikringer i Tryg og skifte av selskap ga en besparelse på drøyt 60 000 kroner.

ENERGI

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

Dagens energipriser er ekstremt høye og det er forventet at de holder seg høye i lang tid fremover. Borettslaget får kompensert på lik linje med private husholdninger, men allikevel har kostnadene økt med ca. 150 % vintermåneden 2022 sammenlignet med 2021.

Styret besluttet derfor å øke akontobeløpet for alle andelseiere med 50 % fra mars 2022.

KJØREBOM VED SELJEVEIEN 7

Kjørebommen inn til borettslaget ved Seljeveien 7 ble påkjørt flere ganger i forbindelse med byggevirksomheten i Seljeveien 4. Takket være årvåkne andelseiere som fotograferte den siste bilen som rygget inn i bommen, unngikk borettslaget kostnader til ny bom.



VINDUER

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

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

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

UTENDØRS BELYSNING

Borettslaget skiftet utebelysningen (pullertene) inne på borettslagets område for noen år siden. Eierforholdet til pullertene langs veien bak Seljeveien 7 – 13 har vært uklart – pullertene står ikke på borettslagets område, men strømtilførsel kommer fra vårt borettslag.

Styret har besluttet å skifte ut pullertene for borettslagets kostnad ettersom det er beboere i Frydenberg 1 som har mest nytte/glede av lysene. Disse arbeidene starter våren 2022.03.15

RØYKVARSLERE

Høsten 2019 ble røykvarslerne i alle leiligheter skiftet i henhold til vedtak på generalforsamlingen våren 2019. Forventet levetid på røykvarslerne er 10 – 12 år og flere var allerede defekte.

HEISER

Høsten 2019 ble det klart at alarmanlegget i alle borettslagets heiser måtte skiftes ut. Disse var fra borettslaget var nytt og fra en tid hvor man hadde valgt vanlige fasttelefonlinjer. Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2019 ble alarmanlegget skiftet i januar 2020.

Heisanlegget er kostnadskrevende og til tross for serviceavtale med løpende vedlikehold og kontroll, oppstår uforutsette kostnader knyttet til utskiftning av gamle deler og reparasjon av anlegget.

INTERNETT OG TV

Borettslaget har avtale med Lynet for levering av fiberbredbånd til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte beboer velger selv løsning for TV.

INFORMASJONSMØTE FOR ANDELSEIERNE

I mars ble det avholdt et digitalt informasjonsmøte for alle andelseiere hvor styret informerte om nødvendig vedlikeholdsarbeid i perioden 2022 – 2025 i tillegg til at forslag fra andelseiere og styret for oppgradering av fellesområdene ble presentert.



VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

I perioden 2022 – 2025 vil det være behov for å male fasader og dør-/vinduskarmer på blokkene i tillegg til utskiftning av markterrassene som flere steder er i så dårlig forfatning at det er fare for å tråkke gjennom terrassebordene.

FJERNVARMEANLEGGET

Etter store utbedringer/oppgraderinger av fjernvarmeanlegget i 2016/2017, har det blitt mer stabil drift, mindre variasjon på varme og trykktap. Etter flere år med stabil drift, er styret av den oppfatning at de gjennomførte utbedringer, oppgraderinger og investeringer som ble gjort, både var nødvendige og riktige for å sikre stabil drift.

GJENNOMGANGSTRAFIKK

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

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

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

BEBOERSAKER

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

FORRETNINGSFØRERAVTALE

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

HAGEGRUPPE

Borettslaget har i flere år hatt en hagegruppe som møtes jevnlig i sommermånedene og utfører lettere vedlikeholdsarbeider og beplantning. Det siste året har dessverre oppmøtet vært synkende og styret vil oppfordre flere til å bli med i hagegruppen – det er oppmøte «når det passer» og gruppen er – i tillegg til å være et sosialt samlingspunkt – en viktig bidragsyter til å holde kostnader til gartner/vaktmester nede.

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@gmail.com.

Styret ber om at henvendelser i størst mulig grad rettes gjennom denne. Se for øvrig oppslag i oppganger om medlemmer i styret og ansvarsområder.

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



Styret har besluttet å «stenge» postkassen i Seljeveien 11. Den digitale hverdagen har inntatt hele borettslaget og de siste årene har det kun vært reklame i postkassen.

Styret mener at det er viktig at andelseierne får raske svar og de fleste henvendelser blir besvart eller aksjonert på i løpet av ett døgn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 831 616.

Kapitalkostnader er betjening av IN lånet.

Andre inntekter består av viderefakturering til Frydenberg garasjesameie A og B for delt internettjeneste og ringe og postkasseskilt til nye eiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 520 270.

Resultat

Årets resultat på kr 4 297 179 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke årsresultatet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 262 548 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 034 631.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 617 084 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 1 288 500 til løpende vedlikehold. Dette er blant annet ny utebelysning bak Seljeveien 7 – 13. I tillegg ble det budsjettert med kostnader knyttet til arbeid i fordelerskapene, noe som styret har besluttet å avvente inntil videre slik at kostnadene til drift og vedlikehold blir lavere enn budsjettet tilsier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og innkreves av den enkelte andelseier som har leilighet som omfattes av eiendomsskatt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å bli kr 206 0000 som er en reduksjon på kr 60 000,- fra 2021 etter at styret har reforhandlet avtalen.

Lån

Frydenberg 1 Borettslag har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Innkrevning av A konto energi øker med 50% fom 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frydenberg 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenberg 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E4KUC-1EPWV-LXYEW-OPMIX-XZOZ4-KMMXG



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		855 374	676 919	855 374	1 617 083
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 297 179	7 115 966	1 899 092	1 205 464
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 155 746	-1 297 472	-1 277 000	-991 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 262 548	-5 627 896	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-101 130	-101 991	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	100 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		-16 045	-10 152		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		761 710	178 455	622 092	214 464
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 617 084	855 374	1 477 466	1 831 547

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 429 821	1 660 648
Kortsiktig gjeld	-812 737	-805 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 617 084	855 374

BESKYTTET



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 132 060	1 451 969	1 277 000	1 086 216
Innkrevde felleskostnader	2	3 693 236	3 550 622	3 686 000	3 695 784
Andre inntekter	3	6 320	7 595	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 831 616	5 010 186	4 963 000	4 782 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-22 278	-26 980	-28 200
Styrehonorar	5	-190 000	-180 000	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 436	-9 978	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 230	-120 788	-124 800	-130 000
Konsulenthonorar	7	-32 750	-88 838	-60 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-512 888	-1 017 027	-673 500	-1 288 500
Forsikringer		-265 316	-245 785	-259 000	-206 000
Kommunale avgifter	9	-714 731	-698 911	-704 676	-736 584
Kostnader sameie	21	-103 861	-109 710	-119 744	-119 744
Energi/fyring	10	-733	-1 429	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-232 848	-250 876	-232 848	-232 848
Andre driftskostnader	11	-306 686	-323 332	-311 360	-344 660
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 520 270	-3 068 951	-2 711 908	-3 311 536
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 311 347	1 941 235	2 251 092	1 470 464
Innbetalt andel fellesgjeld		2 262 548	5 627 896	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 573 895	7 569 131	2 251 092	1 470 464
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 043	35 663	0	0
Finanskostnader	13	-306 759	-488 828	-352 000	-265 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-276 716	-453 165	-352 000	-265 000
ÅRSRESULTAT		4 297 179	7 115 966	1 899 092	1 205 464
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 297 179	7 115 966		

BALANSE

BESKYTTET



	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	63 048	47 003
Øremerkede bankinnskudd	22	576 095	474 965
SUM ANLEGGSMIDLER		258 346 773	258 229 598
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 927	333
Kundefordringer		226	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 204	126 504
Andre kortsiktige fordringer	15	1 003	3 071
Energiavregning	16	696 820	0
Driftskonto OBOS-banken		940 464	857 022
Sparekonto OBOS-banken		675 178	673 718
SUM OMLØPSMIDLER		2 429 821	1 660 648
SUM EIENDELER		260 776 594	259 890 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Annen egenkapital	17	192 410 696	188 113 517
SUM EGENKAPITAL		192 900 696	188 603 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 626 115	19 044 409
Borettsinnskudd	19	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 063 161	70 481 455
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 752	80 515
Leverandørgjeld		747 358	276 379
Skyldige offentlige avgifter		0	49
Påløpte renter		1 627	1 853
Energiavregning	16	0	446 131
Annen kortsiktig gjeld		0	347
SUM KORTSIKTIG GJELD		812 737	805 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 776 594	259 890 246

BESKYTTET



Pantstillelse	20	279 457 630	279 457 630
Garantiansvar	21	124 456	293 403

Oslo, 23.03.2022
Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum Steffen Alvestad Falkevik Stein Martin Holmberg

Liv Sundby

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

BESKYTTET



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 973 144
Lån Leiligheter	333 480
Bredbånd	232 456
Vedlikeholdsfond	100 032
Eiendomsskatt	56 084
Overført andre inntekter	-1 960
Kapitalkostnader på IN-lån	1 130 742
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 318
Overført til kapitalkostnader	-1 132 060
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 693 236

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Internett	3 920
Skilt	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	6 320

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

BESKYTTET



Juridisk bistand	-1 500
OBOS Prosjekt AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-32 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 928
Drift/vedlikehold VVS	-33 078
Drift/vedlikehold elektro	-90 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 115
Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 442
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 250
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-512 888

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 103
Vann- og avløpsavgift	-378 055
Renovasjonsavgift	-280 572
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-714 731

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-733
SUM ENERGI / FYRING	-733

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 244
Vaktmestertjenester	-123 343
Renhold ved firmaer	-157 552
Andre fremmede tjenester	-1 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 851
Porto	-1 521
Bank- og kortgebyr	-3 537
Velferdskostnader	-11 609
Konstaterte tap	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 686

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

BESKYTTET



Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 590
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	459
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 832
Andre renteinntekter	162
SUM FINANSINNTEKTER	30 043

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-273 614
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 145
SUM FINANSKOSTNADER	-306 759

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.126/bnr.146

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 003
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 003

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 542 528
SUM INNTEKTER	-1 542 528

KOSTNADER

Techem	66 737
Fjernvarme	1 564 282
Strøm	608 328
SUM KOSTNADER	2 239 348

SUM ENERGIAVREGNING	696 820
----------------------------	----------------

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.

BESKYTTET



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: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	90 822 176
Egenkapital fra IN tidligere	179 146 480
Egenkapital fra IN 2021	2 262 548
Reduksjon EK fra IN	-79 820 508
SUM ANNEN EGENKAPITAL	192 410 696

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: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt	
Renter 31.12: 1,90%, løpetid 28 år	
Opprinnelig, 2017	-206 270 584
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 080 712
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	858 446
Nedbetalt tidligere, IN	179 146 480
Nedbetalt i år, IN	2 262 548
	-13 922 398

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	998 983
Nedbetalt i år	297 300
	-1 703 717
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-15 626 115

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-51 437 046
SUM BORETTSINNSKUDD	-51 437 046

BESKYTTET

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	15 626 115
Beregnete IN-forpliktelser	101 588 520
TOTALT	168 651 681

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

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

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 22 286 fra fjorårets regnskap

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

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

inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie

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

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 102 170 fra fjorårets regnskap

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

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

resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

SAK 4 – INNKOMNE SAKER

4A VEDLIKEHOLD

Forslagsstiller er styret.

Innledning: Borettslaget var ferdigstilt i 2007 og er nå 15 år. Det har i disse 15 årene vært utført flere vedlikeholdsprosjekter som har vært nødvendige:

- Maling av oppganger for 9 år siden (disse hadde betydelige «sårskader»)
- Maling av trevirke (dører-/vinduskarmer og trefasader) for 5 år siden
- Utskiftning av håndløpere på balkonger for 5 år siden
- Utskiftning av hageskillere for 5 år siden
- Utskiftning målere varmtvann og energi for 4 år siden (forventet levetid 10 år)
- Utskiftning av røykvarslere for 3 år siden (forventet levetid 10 – 12 år)
- Utskiftning av nødvarslere i heiser for 3 år siden (fra fastnett til mobilnett)

I tillegg til dette har det vært gjennomført betydelige utbedringer av fjernvarmeanlegget, utbedring av enkelte markterrasser samt løpende nødvendig vedlikehold.

Maling av fasader:

Fasadene på blokkene har – med unntak av skredderplatene (trefasadene ved balkongene) – vært ubehandlet siden borettslaget var nytt. Disse bærer nå preg av stedvis flassende maling og falming/skitt etter 15 år.

Noen av de andre boligselskapene på Frydenbergfeltet som er av nyere dato, har allerede malt fasadene, da dette var nødvendig. Sameiet Seljeveien 23 og 27 har forsøkt med fasadevask, men erfarte at maling da flasset av.

Det anbefales at fasadene vaskes og males i løpet av perioden 2022 – 2024 og at både murfasader, skredderpartier og dører-/vinduskarmer blir behandlet.

Markterrasser:

Flere markterrasser er i så dårlig forfatning at det er stor fare for å trække gjennom terrassebordene som er full av råte. I tillegg til varierende vedlikehold av markterrassene, synes det åpenbart at arbeidene som er gjort av utbygger ikke er tilfredsstillende; flere terrassebord er montert så tett at vann blir stående ved nedbør og ikke renner ned i spaltene, plen er anlagt for tett på terrassene/terrassene og disse er lagt for lavt i terrenget slik at plen vokser inn på terrassene, og forårsaker fukt og råte.

Forprosjektering av disse arbeidene har vist at det vil være nødvendig å bytte ut reisverk/konstruksjon og ikke bare terrassebordene, da begge deler har råteskader flere steder.

Markterrassene er av en slik konstruksjon at det er i prinsippet én stor markterrasse i hver blokk – kun avdelt av terrasseskillere. Det vil derfor ikke være mulig å f.eks. bytte i de leiligheter hvor skadene er størst, men man må skifte foran hele blokken(e).



Det anbefales at utskiftning av markterrasser ses i sammenheng med maling av fasader og at markterrasser skiftes etter malearbeidene er ferdigstilt, slik at man unngår skader av stillas eller søl av maling på nye terrasser.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret innhenter tilbud på maling av fasader og utskiftning av markterrasser og fremmer saken med finansieringsplan for ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 for endelig vedtak. Det bør tilstrebes at arbeidene kommer i gang i 2023 og er ferdigstilt i 2024.

STYRETS INNSTILLING:

Forslaget vedtas

4B OPPGRADERING AV BORETTSLAGETS FELLESAREALER

Forslagsstiller er styret basert på innspill fra flere beboere og debatten på informasjonsmøtet i mars.

Innledning: Selv om borettslaget er relativt nytt, fremstår mange løsninger som gammeldagse sammenlignet med de boligprosjekter som ferdigstilles i dag.

I nye boligprosjekter er det – i tillegg til mange forbedrede løsninger i den enkelte leilighet – vanlig med både låsbart oppvarmet sykkelrom med vaske- og lademuligheter, smørebod, fellesrom som kan benyttes til både møter i boligselskapet og leies til private anledninger, bilpool, fleksible løsninger for parkering som ivaretar behovet for gjesteparkering, flere sosiale møteplasser både ute og inne – for å nevne noe.

Både reguleringsplaner/rammetillatelse gitt ved bygging av området, begrensninger i plass og eierstruktur på garasjeplasser begrenser mulighetene til oppgradering av fellesarealene til «dagens standard».

Sykkelparkering:

Stadig flere anskaffer sykkel og bruker denne i stor grad fremfor bil – i tråd med myndighetenes ønsker og reguleringer. Syklene blir stadig dyrere og mer avanserte – mange er også elektriske. Dette medfører også økt oppmerksomhet fra uønskede og flere har opplevd at sykkelen har blitt stjålet fra sykkelstativene på borettslagets område.

Det finnes i dag flere løsninger for lukkede og låsbare sykkelboder/sykkelhus som i større grad vil hindre tyveri og møte dagens ønsker fra beboerne til parkering og mulighet for vask m.m. av sykler.

Oslo kommune gir tilskudd for etablering av sykkelparkering med tak i boligselskaper.

Søppelanlegg:

Dagens løsning for søppelanlegg er gammeldags, plasskrevende, estetisk lite vakkert og har større tiltrekningskraft for både rotter og personer som kan «rote» i containerne.

For å frigjøre plass til sykkelparkering på området som dagens søppelskur legger beslag på, kan nytt nedgravd søppelanlegg anlegges bak Seljeveien 13 og ved inngangen til området fra Seljeveien inn mot nr. 1.

Annet:

Interessen for kortreist mat og «bybonden» er økende og flere boligselskaper tilrettelegger for kjøkkenhager for beboerne på sine områder.

Flere beboere har også gitt uttrykk for ønsket om etablering av sosiale soner på bakkeplan hvor det er større muligheter for barneselskap, treffe naboer o.l. enn på



egne balkonger. Dette kan være andre sittegrupper enn dagens løsning, felles grill o.l. som i større grad inviterer til bruk av arealet på bakkeplan.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret utreder muligheten for etablering av sykkelparkering på dagens søppelskur og innhenter tilbud på dette og nytt søppelanlegg, samt forslag til andre oppgraderinger av fellesarealet i borettslaget. Forslaget med finansieringsplan legges frem for neste generalforsamling.

STYRETS INNSTILLING:

Forslaget vedtas



4C ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

1. Endringsforslag husordensreglens § 3, 2. avsnitt – siste setning

Forslagsstiller er Steffen Alvestad Falkevik.

Dagens tekst:

«Dersom styret finner at innretninger ikke er i tråd med gjeldende retningslinje, kan andelseier pålegges å fjerne disse for egen regning.»

Foreslås endret til:

Dersom styret finner at innretninger er til sjenanse eller egnet til å påføre eiendommen verditap, kan andelseier pålegges å fjerne disse for egen regning.

STYRETS INNSTILLING:

Forslaget avvises

2. Endringsforslag husordensreglens retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal punkt 7 Solskjerming

Forslagsstiller er styret.

Følgende setning strykes:

«Det er kun tillatt med samme fargetype på duken – DIS 79.»

Ny tekst:

«Fargevalg:

Markiser og vindavskjerminger skal ha farge NCS4000 som er en 40% nøytral gråfarge.

Screens foran vindu skal være mørke grå/sorte som betyr NCS7000 eller mørkere.

Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha farge lys grå 1263/RAL 9006.»

STYRETS INNSTILLING:

Forslaget vedtas



Valgkomiteens innstilling 2022

I år er følgende verv på valg:

- Styreleder 2022-2024
- 2 styremedlemmer 2022-2024
- 1 styremedlem 2022-2023
- 2 medlemmer i valgkomiteen 2022-2024
- 1 varamedlem 2022-2023

Valgkomiteens arbeid

Informasjon om hvilke verv som er på valg ble lagt ut på borettslagets informasjonssider Vibbo i mars, med oppfordring om å melde sin interesse. Etter denne utsendelsen har det vært noen endringer i styret og det har derfor åpnet seg opp et verv som styremedlem for et år i tillegg til de to opprinnelige vervene som styremedlemmer, og et verv som vara for 1 år.

I henhold til vedtektene § 12 skal styre bestå av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. På grunn av forventet økt arbeid de neste to årene er det derfor foreslått et styre med en styreleder og fire styremedlemmer. En av dagens vara ønsker å gå inn i styret, og en i dagens valgkomite ønsker ikke gjenvalg, men ønsker å ta et verv som vara. Dette gjør at det blir to personer i valgkomiteen, som vi mener er overkommelig.

Styre planlegger større vedlikeholdsprosjekter i det den kommende valgperioden, og valgkomiteen mener at det er sterke kandidater med passende bakgrunner som vil kunne bidra til dette arbeidet som har meldt sin interesse.

Innstilling

Torgeir Svinsaas Einum, Seljeveien 1, innstilles som styreleder for perioden 2022-2024. Torgeir sitter i sin fjerde periode som leder i styre. I samtale med Torgeir opplevde valgkomiteen ham som svært godt motivert for en ny periode, med ønsker og ideer for borettslaget. Torgeir har i tillegg til styrevirket jobbet spesielt med oppfølging av OBOS og kontrakter, vaktmester og gartnertjenestene og forsikringssaker. I tillegg deler styre på forefallende ad-hoc oppgaver.

Emilie Kristoffersen, Seljeveien 9, innstilles som styremedlem for perioden 2022-2024. Emilie har bodd her i 3,5 år med sin samboer og trives veldig godt. Hun jobber som advokat hovedsakelig med saker innen eiendom og entrepriser, men også mye generell kontraktsrett. I jobbsammenheng har hun hatt flere borettslag som klienter og da jobbet tett med styret i borettslagene. Det har vært spennende å jobbe med de problemstillinger borettslag møter på, og hun tenker derfor det ville vært interessant å være en del av styret. I løpet av studiene hadde hun flere verv, blant annet som styremedlem av Fakultetsstyret på det juridiske fakultet i Bergen og som styreleder for Juridisk Studentutvalg.

Jens Melsom, Seljeveien 13, innstilles som styremedlem for periode 2022-2024. Jens har bodd her siden borettslaget var nytt høsten 2007. Han var borettslagets første styreleder og har i løpet av borettslagets 15 år vært styreleder og styremedlem i ulike perioder, noe han også har vært i Frydenberg Garasjesameie A og B. Fortiden er han varastyremedlem i borettslaget, styremedlem i Garasjesameiet, styreleder i Frydenberg Driftsforening og styreleder i Sameiet Frydenparken. Siden sommeren 2021 har han vært pensjonist, fram til da jobbet han som teknisk direktør i Bane NOR.



Elisabeth Møyland, Seljeveien 11, innstilles som styremedlem for periode 2022-2023. Elisabeth har bodd i borettslaget siden det ble etablert i 2007 sammen med datteren sin. Hun har etter hvert blitt godt kjent med mange naboer og trives godt. Elisabeth har over 20-års erfaring fra offentlig forvaltning (Miljødirektoratet) hvor hun blant annet har gjort flere offentlige anskaffelser og jobbet med fagområde avfall og gjenvinning. For tiden jobber hun som inspektør og fører tilsyn med norske virksomheters overholdelse av miljøregelverket. Elisabeth har tidligere sittet 2 perioder i borettslagets valgkomitee og har ellers organisasjonserfaring fra fagforeningsarbeid og ideelle organisasjoner. Hun bryr seg om hvordan borettslaget formes og vil gjerne bidra med sin erfaring og bakgrunn inn i de arbeidsoppgavene borettslaget måtte ha fremover. Hun stiller sitt kandidatur på valg som styremedlem.

Agnes Simensen, Seljeveien 9, innstilles som vara for perioden 2022-2023. Agnes avslutter sitt verv i valgkomiteen og velger å stille på valg som vara i det vervet som har bitt ledig når Jens Melsom stiller sitt kandidatur på valg som styremedlem. Agnes har bodd litt over tre år i borettslaget og vært med i valgkomiteen i tre år.

Valgkomiteen: I år har vi vært tre medlemmer, men mener at det vil gå fint å være to personer når Agnes innstilles som vara. Men om noen ønsker å være med kan man foreslå seg selv eller andre som benkeforslag på generalforsamlingen.

Anne Godvik Moen, Seljeveien 11, innstilles som medlem i valgkomiteen for perioden 2022-2024. Anne har bodd her i 9 år og har vært vara og valgkomitemedlem i flere perioder i disse årene. Hun synes det er viktig å bidra til borettslagets arbeid og blir gjerne med i valgkomiteen i neste periode.

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

Forslag til kandidater på valg til styret:

- | | | |
|---------------|---|-----------|
| • Styreleder | Torgeir Svinsaas Einum, Seljeveien 1 (gjenvalg) | 2022-2024 |
| • Styremedlem | Emilie Kristoffersen, Seljeveien 9 | 2022-2024 |
| • Styremedlem | Jens Melsom, Seljeveien 13 | 2022-2024 |
| • Styremedlem | Elisabeth Møyland, Seljeveien 11 | 2022-2023 |

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

- | | | |
|--------------------|--|-----------|
| • Valgkomitemedlem | Anne Godvik Moen, Seljeveien 11 (gjenvalg) | 2022-2024 |
| • Valgkomitemedlem | åpent verv | 2022-2024 |

Forslag til kandidater på valg som vara (for 1 år)

- | | | |
|--------------|------------------------------|-----------|
| • Varamedlem | Agnes Simensen, Seljeveien 9 | 2022-2023 |
|--------------|------------------------------|-----------|

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



5687 Frydenberg 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



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.

BESKYTTET