



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		953 980	952 080
Sum inntekter		953 980	952 080
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		714 580	614 707
Sum kostnader		794 450	694 577
Driftsresultat		159 530	257 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 531	11 786
Sum finansinntekter		14 531	11 786
Annen finanskostnad		91 821	66 039
Sum finanskostnader		91 821	66 039
Netto finans		-77 290	-54 253
Ordinært resultat før skattekostnad		82 240	203 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 240	203 250
Årsresultat		82 240	203 250
Totalresultat		82 240	203 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 240	203 250
Sum overføringer og disponeringer		82 240	203 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		150 623	150 623
Sum varige driftsmidler		150 623	150 623
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		302	302
Sum finansielle anleggsmidler		302	302
Sum anleggsmidler		150 925	150 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		61 435	33 303
Sum fordringer		61 435	33 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		652 074	648 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		652 074	648 275
Sum omløpsmidler		713 509	681 613
SUM EIENDELER		864 434	832 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		120 000	120 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 740 805	1 823 045
Sum opptjent egenkapital		-1 740 805	-1 823 045
Sum egenkapital		-1 620 805	-1 703 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 448 960	2 513 546
Sum annen langsiktig gjeld		2 448 960	2 513 546
Sum langsiktig gjeld		2 448 960	2 513 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		657	379
Leverandørgjeld		27 297	17 922
Annen kortsiktig gjeld		8 325	3 737
Sum kortsiktig gjeld		36 279	22 038
Sum gjeld		2 485 239	2 535 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		864 434	832 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491502

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		953 980	952 080
Sum inntekter		953 980	952 080
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		714 580	614 707
Sum kostnader		794 450	694 577
Driftsresultat		159 530	257 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 531	11 786
Sum finansinntekter		14 531	11 786
Annen finanskostnad		91 821	66 039
Sum finanskostnader		91 821	66 039
Netto finans		-77 290	-54 253
Ordinært resultat før skattekostnad		82 240	203 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 240	203 250
Årsresultat		82 240	203 250
Totalresultat		82 240	203 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 240	203 250
Sum overføringer og disponeringer		82 240	203 250



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

150 623	150 623
---------	---------

Sum varige driftsmidler

150 623	150 623
---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

302	302
-----	-----

Sum finansielle

anleggsmidler

302	302
-----	-----

Sum anleggsmidler

150 925	150 925
---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

35

Andre fordringer

61 435	33 303
--------	--------

Sum fordringer

61 435	33 338
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

652 074	648 275
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

652 074	648 275
---------	---------

Sum omløpsmidler

713 509	681 613
---------	---------

SUM EIENDELER

864 434	832 538
---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

120 000	120 000
---------	---------

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---

Sum innskutt egenkapital

120 000	120 000
---------	---------



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 740 805	1 823 045
Sum opptjent egenkapital	-1 740 805	-1 823 045
Sum egenkapital	-1 620 805	-1 703 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 448 960	2 513 546
Sum annen langsiktig gjeld	2 448 960	2 513 546
Sum langsiktig gjeld	2 448 960	2 513 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	657	379
Leverandørgjeld	27 297	17 922
Annen kortsiktig gjeld	8 325	3 737
Sum kortsiktig gjeld	36 279	22 038
Sum gjeld	2 485 239	2 535 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	864 434	832 538



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

A/S Frichsgate 2

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 10. mai 2023

Selskapsnummer: 7196





Velkommen til generalforsamling i A/S Frichsgate 2

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 3. mai kl. 13:00 og lukker 10. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7196>

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitne
4. Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Frichsgate 2



Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering - 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

Generalforsamlingen godkjenner at styreleder fungerer som møteleder.

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Rasmus Foldal som protokollvitne



Sak 4

Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i møtet. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at aksjonær er deltager i møtet med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2022, og godkjenner at årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7196 AS Frichsgate 2- Årsrapport og Årsregnskap for 2022.pdf
2. 7196 AS Frichsgate 2- BDO - revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styrets innstilling

Styre foreslår at honorar ikke endres i forhold til forrige periode.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styrets honorar for styreperioden 2022-2023 settes til kr. 70 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg skal alltid være med på agenda iht. vedtektene.

Situasjonen er derimot slik at ingen i styret er på valg, og dermed utgår dette punktet for behandling mht. valg av kandidater.

Forslag til vedtak

Generalforsamling til situasjonen til etterretning



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Thomas Back Mathisen	Frichs Gate 2 B	2022-2024
Styremedlem	Martine Gladtvet	Frichs Gate 2 C	2022-2024
Styremedlem	Elisabeth Christine Holth	Frichs Gate 2 B	2022-2024
Varamedlem	Sebastian Kleven-Ekerum	Frichs Gate 2 C	2022-2024

Kontaktinformasjon – Hjemmeside på www.Vibbo.no

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om A/S Frichsgate 2

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Frichsgate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934578910, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårdsnummer 216 og bruksnummer 43:

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Frichsgate 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid for styreperioden 2022-2023

- Slammet pipetopper
- Installering av pipehatter
- Renset luftkanaler i bygget
- Maling av portromsdør
- Fikset sluk i redskapsboden
- Håndtert og utbedret lekkasje i kjeller
- Utført en radonmåling
- Bistått beboere og forsikringsselskap i lekkasjesaker mellom beboere i C oppgangen
- Hatt gjennomgang av eksisterende avtaler (lån, forsikring, trappevask, ol.)
- Avholdt styremøter
- Avholdt dugnad
- Avholdt julekonsert



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Eventuelle vesentlig avvik i forhold til budsjett 2022

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak man har gjennomført noe mindre vedlikehold enn tatt høyde for.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i finansmarkedet.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 677 230.

Styrets vurdering av den økonomiske situasjonen

Styret mener at man har god kontroll på økonomien, med en tilstrekkelig «buffer» mht. tilgjengelige midler.

Styret minner alle eiere om at det viktig å se økonomien i lys av selskapets løpende og langsiktige vedlikeholdsbehov.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke satt av til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Frichsgate 2.

Lån

A/S Frichsgate 2 har lån i OBOS banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023, men styret legger opp til å øke felleskostnader basert på at rentenivået har utviklet seg som det har i markedet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

AS FRICHSGATE 2

ORG.NR. 934 578 910, KUNDENR. 7196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	953 980	952 080	952 000	954 000
SUM DRIFTSINNEKTER		953 980	952 080	952 000	954 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 577	-7 665	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 550	-78 560	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar		0	-10 894	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	0
Drift og vedlikehold	6	-135 875	-62 206	-251 000	-277 500
Forsikringer		-106 088	-96 329	-100 000	-119 500
Kommunale avgifter	7	-185 485	-175 681	-181 200	-218 150
Energi/fyring		-14 154	-13 865	-12 000	-15 000
TV- anlegg/bredbånd		-117 956	-108 372	-110 000	-131 000
Andre driftskostnader	8	-64 894	-61 135	-62 500	-70 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-794 450	-694 577	-891 120	-1 009 570
DRIFTSRESULTAT		159 530	257 503	60 880	-55 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 531	11 786	0	11 500
Finanskostnader	10	-91 821	-66 039	-63 000	-117 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 290	-54 253	-63 000	-105 700
ÅRSRESULTAT		82 240	203 250	-2 120	-161 270
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		82 240	203 250		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	131 623	131 623
Tomt		19 000	19 000
Langsiktige fordringer		302	302
SUM ANLEGGSMIDLER		150 925	150 925
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 186	163
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		38 534	33 140
Andre kortsiktige fordringer	12	17 715	0
Driftskonto OBOS-banken		88 619	372 417
Sparekonto OBOS-banken		563 455	275 858
SUM OMLØPSMIDLER		713 509	681 613
SUM EIENDELER		864 434	832 538
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	120 000	120 000
Udekket tap	14	-1 740 805	-1 823 045
SUM EGENKAPITAL		-1 620 805	-1 703 045
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 448 960	2 513 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 448 960	2 513 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 325	3 737
Leverandørgjeld		27 297	17 922
Påløpte renter		657	379
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 279	22 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		864 434	832 538
Pantstillelse	16	2 660 000	2 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2023
Styret i AS Frichsgate 2

Thomas Back Mathisen /s/

Martine Gladtvet /s/

Elisabeth Christine Holth /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	691 872
TV/Nett	106 560
Lån	82 368
Lån	71 280
Eiendomsskatt	1 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	953 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 577.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 301
Drift/vedlikehold elektro	-2 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 500
Kostnader dugnader	-8 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-135 875

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 918
Vann- og avløpsavgift	-120 162
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-58 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 485

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-859
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 569
Lyspærer og sikringer	-1 344
Renhold ved firmaer	-49 350
Andre fremmede tjenester	-421
Andre kontorkostnader	-114
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-2 723
Velferdskostnader	-2 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 894

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 597
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 373
SUM FINANSINTEKTER	14 531

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 488
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 333
SUM FINANSKOSTNADER	-91 821

NOTE: 11

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	131 623
Takarbeider	568 200
Avskrevet tidligere år	-568 200
SUM BYGNINGER	131 623

Tomten ble kjøpt i 1926.

Gnr.216/bnr.43

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	17 715
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 715

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 120 000 fordelt på 240 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-1 304 966

Nedbetalt tidligere

62 378

Nedbetalt i år

27 266

-1 215 322

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-1 355 034

Nedbetalt tidligere

84 076

Nedbetalt i år

37 320

-1 233 638

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 448 960****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

2 448 960

TOTALT**2 448 960**

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

Bygninger

131 623

Tomt

19 000

TOTALT**150 623**



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463629. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HISTORIKK - Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Utført ny radonmåling
- 2023 Ordnet sluk i redskapsbod
- 2023 Installert pipehatter
- 2022 Pipetopper kontrollert og slammet på nytt
- 2022 Pusset og malt portromsdør
- 2022 Renset ventilasjonskanaler
- 2021 Leiligheten i 1e etasje på AB fasaden fikk bygget balkonger
- 2021 Befaring av rørsystem. Ikke funnet behov for tiltak
- 2021 Elvia pusset og malte trafo i bakgård
- 2021 Fuktkontroll kjeller, ikke funnet eller indikert forhøyede verdier av fukt
- 2021 El tilsyn



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Frichsgate 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Frichsgate 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5GBZA-A6NBC-GE045-KP06K-BSTQF-13XWZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 11:36:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5G8ZA-A6NBC-GE045-KP06K-BSTQF-13XWZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

19 av 22 dokumenter med Penneo signatur - BDO revisjonsberetning 2023.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 3.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.23

Selskapsnummer: 7196 **Selskapsnavn:** A/S Frichsgate 2

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 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner at styreleder fungerer som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitne</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner Rasmus Foldal som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at aksjonær er deltager i møtet med stemmerett.

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2022, og godkjenner at årsresultatet overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlingen godkjenner at styrets honorar for styreperioden 2022-2023 settes til kr. 70 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Generalforsamling til situasjonen til etterretning

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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