



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 472 683
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 590	2 308 656
Sum inntekter		4 329 590	2 308 656
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 250	
Annen driftskostnad		4 521 232	1 907 528
Sum kostnader		4 692 222	2 061 668
Driftsresultat		-362 632	246 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		933	615
Sum finansinntekter		933	615
Annen finanskostnad		5 725	4 160
Sum finanskostnader		5 725	4 160
Netto finans		-4 792	-3 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-367 424	243 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		-367 424	243 443
Årsresultat		-367 424	243 443
Totalresultat		-367 424	243 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-367 424	243 443
Sum overføringer og disponeringer		-367 424	243 443



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		55 354	42 565
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 000	56 250
Sum varige driftsmidler		100 354	98 815
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 354	98 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 883	7 245
Andre fordringer		220 944	139
Sum fordringer		230 827	7 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 570	900 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 570	900 082
Sum omløpsmidler		297 397	907 466
SUM EIENDELER		397 751	1 006 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 136	499 560
Sum opptjent egenkapital		132 136	499 560
Sum egenkapital		132 136	499 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 374	214 084
Annen kortsiktig gjeld		80 241	292 637
Sum kortsiktig gjeld		265 615	506 720
Sum gjeld		265 615	506 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		397 751	1 006 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225633

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 472 683
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 997 472 683
FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 590	2 308 656
Sum inntekter		4 329 590	2 308 656
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 250	
Annen driftskostnad		4 521 232	1 907 528
Sum kostnader		4 692 222	2 061 668
Driftsresultat		-362 632	246 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		933	615
Sum finansinntekter		933	615
Annen finanskostnad		5 725	4 160
Sum finanskostnader		5 725	4 160
Netto finans		-4 792	-3 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-367 424	243 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		-367 424	243 443
Årsresultat		-367 424	243 443
Totalresultat		-367 424	243 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-367 424	243 443
Sum overføringer og disponeringer		-367 424	243 443



Organisasjonsnr: 997 472 683
FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 354	42 565
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 000	56 250
Sum varige driftsmidler		100 354	98 815
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 354	98 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 883	7 245
Andre fordringer		220 944	139
Sum fordringer		230 827	7 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 570	900 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 570	900 082
Sum omløpsmidler		297 397	907 466
SUM EIENDELER		397 751	1 006 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	132 136	499 560
Sum opptjent egenkapital	132 136	499 560
Sum egenkapital	132 136	499 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	185 374	214 084
Annen kortsiktig gjeld	80 241	292 637
Sum kortsiktig gjeld	265 615	506 720
Sum gjeld	265 615	506 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	397 751	1 006 281



Organisasjonsnr: 997 472 683
FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5995 Frydenbergveien 56/58/60 SE





Til seksjonseierne i Frydenbergveien 56/58/60 SE

Velkommen til årsmøte, mandag 21. mars 2022 kl. 19.00 på Frydenberg skole, Frydenbergveien 48.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenbergveien 56/58/60 SE det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Frydenbergveien 56/58/60 SE
avholdes mandag 21. mars 2022 kl. 19.00 på Frydenberg skole, Frydenbergveien 48.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.2.2022

Styret i Frydenbergveien 56/58/60 SE

Nedeljko Ljusic /s/ Johanne Severi Kristiansen /s/ Vidar Lien /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nedeljko Ljusic	Frydenbergveien 58
Nestleder	Johanne Severi Kristiansen	Frydenbergveien 58
Styremedlem	Vidar Lien	Frydenbergveien 60

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

Generelle opplysninger om Frydenbergveien 56/58/60 SE

Sameiet består av 90 seksjoner.

Frydenbergveien 56/58/60 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997472683, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Frydenbergveien 56
Frydenbergveien 58
Frydenbergveien 60

Gårds- og bruksnummer:

126 163

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

Frydenbergveien 56/58/60 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått hatt en rekke styremøter og holdt løpende kontakt gjennom WhatsApp og e-post. Det daglige arbeidet har bestått av fakturabehandling, oppfølging og fornyelse av avtaler og vedlikeholdsarbeid, samt å besvare ulike henvendelser fra beboere og andre parter. Styret fokuserer på å gi snarlig tilbakemelding på henvendelser fra beboere via Vibbo.

I 2021, som i 2022, foregikk nesten all kommunikasjon gjennom digitale medier, som digitale årsmøter og styremøter på Teams. Vi ser fram til å gjennomføre årsmøtet fysisk i år.

I 2021 pusset vi opp fasadene på bygningsmassen, og styret brukte mye tid på dette arbeidet. OBOS hadde prosjektleder og Malercompagniet gjennomførte oppussingen. Styret hadde løpende i dialog med OBOS og Malercompagniet, og var på befaringer



underveis og ved ferdigstillelse. Vi skal ha befaring av arbeidet i år. Oppussingen var nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, og styret er fornøyd med resultatet. Vi er glade for at sameierne var positive til at vi pusset opp med fargeforslaget fra KOI Fargestudio.

Oppussingen kostet penger, men vi fikk finansiert dette via oppsparte midler og økte felleskostnader i seks måneder. Styret fokuserer nå på å opparbeide ny egenkapital i samarbeidet for å kunne gjennomføre løpende og nødvendig vedlikehold uten å øke felleskostnadene mye. Siden dagens avtale med Altibox utløper i år, har vi gjennomført en undersøkelse blant sameierne for å kartlegge hvor fornøyde dere er med dagens løsning og vi har innhentet tilbud fra ulike leverandører. Styret håper vi kan presentere ny løsning på årsmøtet.

Problemet som noen beboere har hatt med varierende og for lav temperatur på varmtvannet ble løst etter at vi byttet en sentral blandeventil i tilknytning til fjernvarmeanlegget. Styret brukte mye tid på å finne ut av dette problemet, og var i kontakt med en rekke rørleggerfirmaer uten at de kunne finne en konkret årsak til problemet. Men en kompetent rørlegger anbefalte å bytte blandeventil som umiddelbart løste problemet.

Styret har i løpet av 2021 innhentet tilbud fra flere leverandører for avregning av energi og varmtvannsforbruk og besluttet å videreføre dagens leasing avtale med Techem. Vi valgte en leasingavtale da den gir oss en 10 års garanti på utstyret og er en enkel modell for å nedbetale denne investeringen uten å måtte øke felleskostnader ytterligere eller kreve inn kapital fra seksjonseierne. Techem har iht. avtale skiftet ut det gamle utstyret og nytt utstyr vil kunne ivareta god og riktig avlesning for energi.

Styret oppfordrer alle beboere til å holde orden både i oppgangene og i området. Det er ikke lov å plassere ting eller avfall utenfor inngangsdører, i oppganger eller under trappene i 1. etasje. Det skal heller ikke være søppel utenfor avfallsbrønnene. Bruk miljø-stasjonen på Løren (bak Meny) til å levere annen type avfall. Ved salg av bolig er alle som selger sin leilighet pliktig å informere kjøper om bruk av heis ved innflytning (bruk av nøkkel eller knapp), internett/tv leverandør, bom, parkeringsregler samt oppfordre kjøper til å finne info på Vibbo før de evt. tar kontakt med styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 329 590.

Dette er lavere enn forutsatt i budsjett. Årsaker er at styret i sitt budsjett forutsatte å innkreve kr. 2 200 000 ekstraordinært i forbindelse med kostnader til oppussing av fasade.



Dette ble revurdert til ekstraordinært årsmøte, der det ble fattet vedtak om å kreve inn ekstraordinært kr. 2 000 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 692 222.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn forutsatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 362 632 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 31 783.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenbergveien 56/58/60 SE.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Frydenbergveien 56/58/60 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frydenbergveien 56/58/60 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frydenbergveien 56/58/60 Sameie

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

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE
ORG.NR. 997 472 683, KUNDENR. 5995

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 301 838	2 301 864	4 502 000	2 436 000
Andre inntekter	3	27 752	6 792	6 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 329 590	2 308 656	4 508 000	2 436 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-14 140	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-11 250	0	0	-11 250
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 351	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 090	-110 928	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-140 904	-6 872	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 953 775	-337 038	-2 502 000	-280 000
Forsikringer		-140 322	-152 380	-165 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-395 815	-390 530	-394 000	-407 000
Kostnader sameie	17	-92 129	-91 069	-105 000	-105 000
Energi/fyring		-116 605	-65 763	-100 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 108	-381 108	-389 000	-381 000
Andre driftskostnader	10	-177 484	-362 490	-182 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 692 222	-2 061 668	-4 141 000	-1 975 250
DRIFTSRESULTAT		-362 632	246 988	367 000	460 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	933	615	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-5 725	-4 160	-2 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 792	-3 544	0	-3 000
ÅRSRESULTAT		-367 424	243 443	367 000	457 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	243 443		
Fra opptjent egenkapital		-367 424	0		



FRYDENBERGVEIEN 56/58/60 SAMEIE
ORG.NR. 997 472 683, KUNDENR. 5995

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	55 354	42 565
Andre varige driftsmidler	13	45 000	56 250
SUM ANLEGGSMIDLER		100 354	98 815
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 304	139
Kundefordringer		9 883	7 245
Andre kortsiktige fordringer	14	3 972	0
Energiavregning	15	214 668	0
Driftskonto OBOS-banken		65 002	540 049
Sparekonto OBOS-banken		1 569	360 033
SUM OMLØPSMIDLER		297 398	907 466
SUM EIENDELER		397 751	1 006 281

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	132 136	499 560
SUM EGENKAPITAL	132 136	499 560

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	52 202	27 828	
Leverandørgjeld	185 374	214 084	
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)	0	0	
Energiavregning	15	0	261 120
Annen kortsiktig gjeld	16	28 039	3 689
SUM KORTSIKTIG GJELD	265 615	506 721	

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	397 751	1 006 281
---------------------------------	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	167 247	295 643

Oslo, 21.2.2022

Styret i Frydenbergveien 56/58/60 Sameie

Nedeljko Ljusic /s/

Vidar Lien /s/

Johanne S. Kristiansen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalinnkalling	1 999 974
Felleskostnader	1 921 704
TV/bredbånd	380 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 301 838

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg	20 804
Strøm	6 948
SUM ANDRE INNETEKTER	27 752

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-134 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 529
SUM KONSULENTHONORAR	-140 904

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Malercompagniet AS	-2 564 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 564 375
Drift/vedlikehold bygninger	-12 915
Drift/vedlikehold VVS	-51 450
Drift/vedlikehold elektro	-24 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 637
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 937
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 976
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 700
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 953 775

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-272 200
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 815

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 569
Lyspærer og sikringer	-19 676
Vaktmestertjenester	-46 875
Renhold ved firmaer	-86 591
Andre fremmede tjenester	-11 959
Kopieringsmaterieill	-564
Trykksaker	-1 035
Andre kontorkostnader	-1
Telefon, annet	736
Porto	-2 429
Bank- og kortgebyr	-3 522
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 484

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	891
Andre renteinntekter	42
SUM FINANSINNTEKTER	933

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 637
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
Andre rentekostnader	-88
SUM FINANSKOSTNADER	-5 725

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg	
Tilgang 2020	56 250
Avskrevet i år	-11 250
	45 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	45 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 250****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	3 972
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 972

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-717 648
SUM INNETEKTER	-717 648

KOSTNADER

Techem	61 844
Fjernvarme	870 472
SUM KOSTNADER	932 316

SUM ENERGIAVREGNING	214 668
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 039
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 039

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Frydenberg garasjesameie E og Frydenberg driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret oppfordrer alle til å oppdatere sine kontaktopplysninger på Vibbo, eller ved å kontakte OBOS. Alle leietakere skal også registreres på Vibbo under «Min bolig».

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Frydenbergveien 56/58/60 SE har avtale om vaktmestertjeneste med VBR Norge AS. Arbeidet utføres i hht stillingsbeskrivelse.

Renhold

Sameiet har avtale med VBR Norge AS om renhold av fellesarealer.

Parkering

En del seksjonseiere eier plass i Frydenberg Garasjesameie E.

Nøkler/skilt

Nøkler til leilighetene kan bestilles hos styret, se Vibbo.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596889. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om energiservice

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

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

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

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

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

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

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Energimerking

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

Kabel-TV

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte de på telefon 02414 eller besøke deres nettside www.vikenfiber.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling av fasade.
2020	GSM-linje til alarm i heisene.
2019	Oppussing av oppganger innvendig.
2014	Utbedret uteareal med ny beplantning.



5995 Frydenbergveien 56/58/60 SE

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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