



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 390 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENS GATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### 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, 21.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 064 520	3 198 004
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 064 520</b>	<b>3 198 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 714	8 714
Annen driftskostnad		2 350 265	1 889 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 473 079</b>	<b>2 008 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>591 441</b>	<b>1 189 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 157	5 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 157</b>	<b>5 621</b>
Annen finanskostnad		220 604	278 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>220 604</b>	<b>278 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 447</b>	<b>-272 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 994	916 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 910 056	7 910 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 784	107 498
Sum varige driftsmidler		8 008 840	8 017 554
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 008 840	8 017 554
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 791	202 077
Sum fordringer		56 791	202 077
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 035 109	1 004 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 035 109	1 004 476
Sum omløpsmidler		1 091 899	1 206 553
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 136 969	3 525 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 136 969</b>	<b>-3 525 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 131 269</b>	<b>-3 520 263</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 694 045	12 295 987
Øvrig langsiktig gjeld		134 900	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 828 945</b>	<b>12 430 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 828 945</b>	<b>12 430 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 249	1 243
Leverandørgjeld		401 814	263 864
Annen kortsiktig gjeld			48 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 063</b>	<b>313 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 232 008</b>	<b>12 744 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472782

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 390 039  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENS GATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

**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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 064 520	3 198 004
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 064 520</b>	<b>3 198 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 714	8 714
Annen driftskostnad		2 350 265	1 889 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 473 079</b>	<b>2 008 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>591 441</b>	<b>1 189 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 157	5 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 157</b>	<b>5 621</b>
Annen finanskostnad		220 604	278 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>220 604</b>	<b>278 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 447</b>	<b>-272 407</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 994	916 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 910 056	7 910 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 784	107 498
Sum varige driftsmidler		8 008 840	8 017 554
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 008 840	8 017 554
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 791	202 077
Sum fordringer		56 791	202 077
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 035 109	1 004 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 035 109	1 004 476
Sum omløpsmidler		1 091 899	1 206 553
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 136 969	3 525 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 136 969</b>	<b>-3 525 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 131 269</b>	<b>-3 520 263</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 694 045	12 295 987
Øvrig langsiktig gjeld	134 900	134 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 828 945</b>	<b>12 430 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 828 945</b>	<b>12 430 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 249	1 243
Leverandørgjeld	401 814	263 864
Annen kortsiktig gjeld		48 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>403 063</b>	<b>313 483</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 232 008</b>	<b>12 744 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>



Organisasjonsnr: 954 390 039  
FRYDENS GATE 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

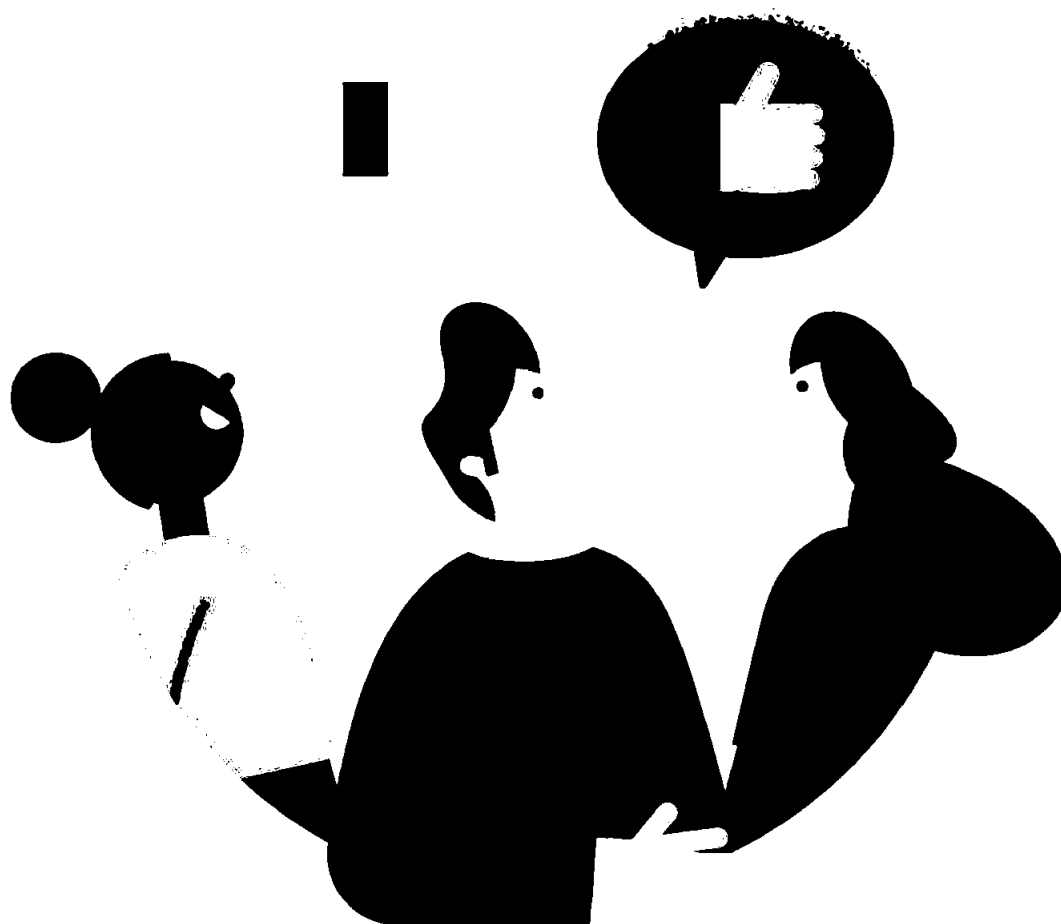
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0016 Frydens Gate Borettslag





## Til andelseierne i Frydens Gate Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 på Ola Narr 1.**

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 Frydens Gate 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.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Frydens Gate Borettslag  
avholdes tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 på Ola Narr 1.**

---

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Problem med lystilgang - Beskjæring av ett enkelt tre
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.04.2022

Styret i Frydens Gate Borettslag

Thomas Nicolai Wergeland     Martin Konieczny     Åse Bredeli Røyset

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Thomas Nicolai Wergeland	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Martin Konieczny	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Åse Bredeli Røyset	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Tone Ødegaard	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Thea Aarbakke	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Kristine Gråbergsveen	Frydens Gate 5 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

##### Varadelegert

Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

#### Valgkomiteen

Kristoffer Sundet Lorentsen Frydens Gate 5 D

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

#### Generelle opplysninger om Frydens Gate Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Frydens Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954390039, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Frydens Gate 5 A-D

Gårds- og bruksnummer: 229/10

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten, kjøpt i 1990 er på 3 536 m<sup>2</sup>.

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.

Frydens Gate 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 064 520.

Dette er kr 65 520 høyere enn budsjettert som skyldes primært tilskuddene fra OBOS og Oslo kommune til oppgradering av uteområder.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddene fra OBOS gir tilbake på kr 28 500 samt tilskudd fra Oslo kommune, grønne midler på kr 50 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 473 079.

Dette er kr 259 729 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader for energi og fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 388 994 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 688 836 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 550 000 til ordinær drift, styret vil vurdere aktuelle prosjekter opp mot likviditet innenfor 2022.

**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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 29 846, ca 19%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydens Gate Borettslag.

**Lån**

Frydens Gate Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med månedlige terminer og en flytende rente på 2,45 % per 25.04.2022. Det ene lånet har løpetid frem til 30.01.2043, mens det andre (IN-lånet, balkonglånet) har løpetid til 30.11.2030.

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,5 % fra 01.02.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydens Gate Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Frydens Gate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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 - Frydens Gate Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## FRYDENS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>893 070</b>	<b>614 150</b>	<b>893 070</b>	<b>688 836</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	388 994	916 975	565 650	468 100
Tilbakeføring av avskrivning	15 8 714	8 714	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -601 942	-575 598	-607 000	-607 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 0	-71 172	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-204 234</b>	<b>278 919</b>	<b>-41 350</b>	<b>-138 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>688 836</b>	<b>893 070</b>	<b>851 720</b>	<b>549 936</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 091 899	1 206 553
Kortsiktig gjeld	-403 063	-313 483
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>688 836</b>	<b>893 070</b>



## FRYDENS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		288 876	300 988	294 576	287 712
Innkrevde felleskostnader	2	2 688 744	2 688 744	2 688 424	2 799 288
Andre inntekter	3	86 900	137 100	16 000	28 700
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 064 520</b>	<b>3 126 832</b>	<b>2 999 000</b>	<b>3 115 700</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-115 000
Avskrivninger	15	-8 714	-8 714	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 465	-4 750	-4 900	-6 500
Forretningsførerhonorar		-103 030	-100 515	-103 000	-105 600
Konsulenthonorar	7	-9 972	-17 048	-15 000	-15 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-548 349	-652 281	-600 000	-550 000
Forsikringer		-150 809	-134 294	-150 800	-180 000
Kommunale avgifter	9	-295 151	-291 302	-293 650	-304 000
Energi/fyring	10	-699 492	-308 901	-435 000	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 919	-195 387	-200 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-313 678	-173 929	-285 500	-312 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 473 079</b>	<b>-2 008 622</b>	<b>-2 213 350</b>	<b>-2 423 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>591 441</b>	<b>1 118 210</b>	<b>785 650</b>	<b>692 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	71 172	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>591 441</b>	<b>1 189 382</b>	<b>785 650</b>	<b>692 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 157	5 621	5 000	0
Finanskostnader	13	-220 604	-278 028	-225 000	-224 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-202 447</b>	<b>-272 407</b>	<b>-220 220</b>	<b>-224 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>388 994</b>	<b>916 975</b>	<b>565 650</b>	<b>468 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		388 994	916 975		



**FRYDENS GATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	6 823 616	6 823 616
Tomt		1 086 440	1 086 440
Andre varige driftsmidler	15	98 784	107 498
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 008 840</b>	<b>8 017 554</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		56 258	201 936
Andre kortsiktige fordringer	16	533	141
Driftskonto OBOS-banken		185 503	336 352
Sparekonto OBOS-banken		849 605	668 123
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 091 899</b>	<b>1 206 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Annen egenkapital	17, 18	-3 136 969	-3 525 963
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 131 269</b>	<b>-3 520 263</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 694 045	12 295 987
Borettsinnskudd	20	134 900	134 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 828 945</b>	<b>12 430 887</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		401 814	263 864
Påløpte renter		1 249	1 243
Annen kortsiktig gjeld		0	48 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>403 063</b>	<b>313 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 100 740</b>	<b>9 224 107</b>



	11		Frydens Gate Borettslag
Pantstillelse	21	16 347 760	16 347 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022  
Styret i Frydens Gate Borettslag

Thomas Nicolai Wergeland/s/

Martin Konieczny/s/

Åse Bredeli Røyset/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	2 688 744
Kapitalkostnader på IN-lån	286 637
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 239
Overført til kapitalkostnader	-288 876
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 688 744</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av parkeringsplasser	7 200
Salg av nøkler	1 200
Tilskudd OBOS gir tilbake	28 500
Tilskudd Oslo Kommune, Grønne midler	50 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>86 900</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 541
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-6 431
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 972</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 568
Drift/vedlikehold VVS	-25 937
Drift/vedlikehold elektro	-38 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-205 647
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 960
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-548 349</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 567
Renovasjonsavgift	-110 585
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-295 151</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 138
Fjernvarme	-627 354
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-699 492</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 034
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 053
Driftsmateriell	-18 547
Vaktmestertjenester	-177 189
Renhold ved firmaer	-81 474
Snørydding	-2 033
Andre fremmede tjenester	-10 468
Trykksaker	-1 416
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-855
Porto	-1 049
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-110
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-313 678</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 482
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 675
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 157</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 258
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-174 346
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-220 604</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1939	773 200
Oppskrevet 1972	447 550
Rehabilitering 2008-2010	5 602 866
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 823 616</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.10

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2016	61 000	
Avskrevet tidligere	-40 666	
Avskrevet i år	-8 714	
		11 620
Redskapsbod		
Tilgang 1996	87 164	
Avskrives ikke		87 164
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>98 784</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -8 714

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	533
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>533</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 561 368
Egenkapital fra IN tidligere	850 731
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-426 332
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 136 969</b>

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****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 enkelteleiligheter 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: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-10 053 919	
Tilført 2019	-546 081	
Nedbetalt tidligere	917 299	
Nedbetalt i år	359 324	
		-9 323 377

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12.2021 var 1,95%. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig, 2010	-5 602 860	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 138 843	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	242 618	
Nedbetalt tidligere, IN	850 731	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 370 668

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 694 045</b>
-----------------------------------	--	--------------------

---

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

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1939	-127 600
Korrigert innskudd	-7 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-134 900</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 900
Pantelån	11 694 045
Beregnete IN-forpliktelser	424 399
<b>TOTALT</b>	<b>12 253 344</b>

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

Bygninger	6 823 616
Tomt	1 086 440
<b>TOTALT</b>	<b>7 910 056</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, 2/3 flertall

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

### B) Problem med lystilgang - Beskjæring av ett enkelt tre

Forslagsstiller: Charbel Yaacoub

Treet (foran leilighet H0101) blokkerer fullstendig lys fra å komme inn i leiligheten og påvirker ingen annen leilighet i bygget. Jeg er en stor fan av vegetasjon og støtter å dyrke den rundt bygningen, men jeg håper du forstår at dette påvirker livet mitt, da jeg jobber mesteparten av tiden fra leiligheten min, og jeg håper du stemmer til min fordel for denne forespørselen.

Ta en titt på bildene som ble tatt i fjor da trebladene var ute.



#### Forslag til vedtak:

Beskjæring av treet som er rett foran leilighet H0101.

#### Styrets innstilling:

Treet beskjæres ikke på nåværende tidspunkt, da borettslagets vegetasjon ble gjennomgått med arborist for en tid siden og aktuelle trær da ble beskåret/fjernet.

Styret fortsetter å overvåke trærne på eiendommen, og kontakter arborist ved behov. Dette kan medføre beskjæring av det omtalte treet, og andre trær, på et senere tidspunkt.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Åse Bredeli Røyset                      Frydens gate 5 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thomas Nicolai Wergeland              Frydens gate 5 B

Martin Konieczny                      Frydens gate 5 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

3 varamedlemmer velges på generalforsamlingen.

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Velges på generalforsamlingen

I valgkomiteen for Frydens Gate Borettslag

Kristoffer Sundet Lorentsen

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets beretning 2021/2022

#### Rørleggerarbeid

Som nevnt i forrige årsberetning, avdekket Rørleggersentralen AS behov for lovpålagt stoppekran mellom borettslagets og kommunens vannrør. Et slikt prosjekt er kostbart, særlig det nødvendige gravearbeidet, og styret hentet derfor også inn tilbud fra PA entreprenør, som allerede var i gang med oppgradering av det kommunale vannledningsnettet og dermed kunne gi oss en vesentlig bedre pris.

I avtalen ble det også forhandlet inn ny asfalt med riktig fall foran B-oppgangen, støp av betongsåle for nytt sykkelstativ, samt skifte av gammel stikkledning fra borettslaget til kommunalt ledningsnett.

Arbeidet ble utført høsten 2021/våren 2022.

#### Elektrikerarbeid

Belysningen i oppgang B og C har blitt byttet til nye LED-lamper med sensor. Det samme gjelder belysningen i søppelskuret, samt deler av bodarealet. Samtlige oppganger har dermed LED-belysning med sensor.

#### Grøntområder

Styret har i perioden fortsatt arbeidet med beplantning, og har hyret inn profesjonell assistanse gjennom plantekonsulent Karen Pederstad som har prosjektert og kjøpt inn store mengder stauder, busker og trær. Prosjektet mottok midler fra OBOS og Grünerløkka bydel.

Det ble etablert staudebed langs hele vestsiden av bygningsmassen juni 2021, samt sådd blomstereng, og på høsten supplerte vi med flere planter og blomsterløk. Ny hekk ble plantet foran B, og deler av hekken foran A ble fornyet for å følge ny kantsten. Plenen foran A og B ble frisket opp.

Våren 2022 ser vi med glede at plantene trives og vokser seg til, og at det aller meste har overlevd vinteren. Utover sommeren vil det suppleres ytterligere, på begge sider av bygget, i samarbeid med Karen, hagegruppa og vaktmester Thomas.

#### Oppfølging av tidligere prosjekter

Tidligere prosjekter har vist seg å kreve oppfølging/reklamasjon også i denne perioden. Det har særlig dreid seg om oppussingen av oppgangene, der maling og malearbeid ikke har hatt tilstrekkelig kvalitet og enkelte leilighetsdører har hatt vedvarende funksjonsfeil. Gulvet i samtlige oppganger ble malt på nytt i 2021.

Styret følger dette opp videre, og påser at manglene utbedres.

#### Vaktmester/renhold

Styret er svært fornøyd med vaktmester Thomas Vandraas, og fortsetter samarbeidet med ham.

Vi har inngått avtale med nytt renholdsfirma, Alliansen renhold, fom 1. august 2022.

Avtalen er billigere for borettslaget og inneholder mer enn avtalen med nåværende renholdsfirma, 1 Hjelpende Hånd.

#### Diverse innkjøp og forefallende vedlikehold

- Skiftet vinduer i tre leiligheter, grunnet utvendige skader som kan knyttes til feil ved montering.
- Ny radiator hos én andelseier.



- Innbruddssikring av vinduer i fyrrom og tørkerom.
- Nytt sluttstykke og låskasse, samt sonelås for postbud, i inngangsdøren i B-oppgangen.
- Ekstra utekran ved C-oppgangen, for å sikre tilstrekkelig mulighet for vanning av ny beplantning på utearealene.
- Nytt sykkelstativ ved B-inngangen, med bedre kapasitet, er kjøpt inn og planlagt oppført i løpet av juni 2022.
- Ytterligere julebelysning har blitt kjøpt inn.
- Gjennomført 3D-scanning av bygningsmasse og utearealer, slik at borettslaget har et godt grunnlag for planlegging av videre oppgradering og vedlikehold, både inne og ute.

### Kommende periode

I kommende periode vil styret utføre løpende vedlikehold, men aktivitetsnivået på oppgraderinger er nedjustert noe, grunnet høye fyringsutgifter som har spist av borettslagets midler. Dette gjelder særlig en planlagt større oppgradering av grillplassen. Dersom situasjonen endrer seg, og vi ser at vi har tilstrekkelige midler, vil ambisjonsnivået kunne heves.

Følgende arbeid planlegges i kommende periode:

- videre beplantning av utearealer
- reparasjon av gjerde mot parken, samt ny port/gjerde på oversiden av bygget, etablering av støttemur ved parkeringsplasser
- enklere oppgradering av grillplass
- prosjektere og evt. oppføre nytt sykkelkur

### Styret

Styret har e-post [frydensgate5@gmail.com](mailto:frydensgate5@gmail.com). Borettslagets hjemmeside er [vibbo.no/frydens-gate](http://vibbo.no/frydens-gate) for å finne noe praktisk informasjon om borettslaget og om din egen bolig. Under min profil kan du redigere din kontaktinfo og samtykke til digital kommunikasjon. Borettslaget har også en Facebook-side hvor beboere kan kommunisere med hverandre

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### 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

Frydens Gate Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Vandraas som kan kontaktes på telefon 962 27 292. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

## Renhold

Borettslaget har avtale med 1 Hjelpende Hånd AS m renhold av fellesarealene. Parkering Borettslaget har 4 parkeringsplasser som leies på årsbasis. Styret vil informere beboere via hjemmesiden [vibbo.no/frydens-gate](http://vibbo.no/frydens-gate) når det er tid for ny delingsrunde.

## Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal og ytterdør bestilles via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse, se borettslagets hjemmeside eller kontakt styret.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88906576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** og



**30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frydens Gate Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Etablering av utvendig stoppekran	Skifte av stikkledning mot kommunalt anlegg
2018 - 2019	Utbedring av radiatoranlegg	Utbedring av hovedanlegget, sentralfyr samt skifte av defekte radiatorer.
2016 - 2019	Oppussing oppganger, utskifting dører	
2015	Endret navn til Frydens gate borettslag	



2014	Takrehabilitering A og B	
2013	Utskifting vinduer og balkongdører	
2012	Utbedringer radiatoranlegg	
2011	Nytt callinganlegg	
2011	Takrehabilitering	
2011	Utskifting vinduer, oppgang D	
2010	Utskifting vinduer, oppgang D	Oppgradering av fjernvarmeanlegg (pumpe)
		Kutting/rydding av trær på fellesareal
2009	Rehabilitering av gesims	Oppmaling av trappeoppganger samt vaskekjeller
		Utskifting av vinduer
		Utskifting av pulverapparatene i leilighetene
2008 - 2009	44 balkonger oppført	Betongrehabilitering av eksisterende 8 balkonger
		Montert brannklassifiserte dører til fellesarealer
		Brannsikring trapperom (alarmanlegg/trykksatte viftr)
		Iverksatt utskifting av radiatorer
2006 - 2007	Forprosjekt balkong	
2005	Parkeringsplass og oppgrad. tørkeskap	Asfaltert utenfor oppgang B
		Opprettet 1 ny parkeringsplass
		Oppgradering av tørkeskap i vaskeriene
2004	Oppgrad. uteareale og oppussing leil.	Oppgradering av uteareale og oppussing av borettslagets leilighet
		Utskifting av et vindu i C-oppgangen
2000	Malt trappeoppg. og vindusutskifting	Malt gulv i trappeoppgangene
		Utskifting av vinduer i tre leiligheter
		fasade sør
1999	VVS Rehabilitering	Utskiftning av innvendig røranlegg og rehabilitering av våtrom
1998	Avfallshus, lys og oppgrad. kabelnettet	
1997	Utbedret uteplasser	
1996	Redskapsbod	
1995	El-omtrekking	El-omtrekking, alle leiligheter og gårdslyset
1994	Nytt tak i 5A - B	
1992	Nye leilighetsdører	
1991	Ny El-kjele og rehabilitering balkonger	
1989	Utskifting av vinduer	

Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)





0016 Frydens Gate 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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