



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 913  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENBERG 3 BORETTSLAG  
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: mette karslen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 608 879	2 603 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 608 879</b>	<b>2 603 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		1 081 684	1 053 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 207 194</b>	<b>1 167 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 401 685</b>	<b>1 436 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 101	2 927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 101</b>	<b>2 927</b>
Annen finanskostnad		842 775	543 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>842 775</b>	<b>543 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-833 675</b>	<b>-540 538</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 010	895 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		81 101 821	81 085 039
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		85 501 821	85 485 039
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 501 821	85 485 039
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-4 549	327 894
Andre fordringer		558 717	630 415
Sum fordringer		554 168	958 309
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 525	755 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 525	755 082
Sum omløpsmidler		1 795 694	1 713 392
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 096 851	34 528 840
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 096 851</b>	<b>34 528 840</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 221 851</b>	<b>34 653 840</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		30 182 046	30 757 746
Øvrig langsiktig gjeld		21 362 000	21 362 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 544 046</b>	<b>52 119 746</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 544 046</b>	<b>52 119 746</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 582	3 202
Leverandørgjeld		498 864	61 324
Annen kortsiktig gjeld		26 172	360 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>531 618</b>	<b>424 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 075 664</b>	<b>52 544 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483547

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 713 913  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENBERG 3 BORETTSLAG  
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: mette karslen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 991 713 913  
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 608 879	2 603 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 608 879</b>	<b>2 603 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		1 081 684	1 053 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 207 194</b>	<b>1 167 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 401 685</b>	<b>1 436 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 101	2 927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 101</b>	<b>2 927</b>
Annen finanskostnad		842 775	543 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>842 775</b>	<b>543 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-833 675</b>	<b>-540 538</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 010	895 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>



Organisasjonsnr: 991 713 913  
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		81 101 821	81 085 039
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 400 000	4 400 000
Sum varige driftsmidler		85 501 821	85 485 039
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 501 821	85 485 039
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-4 549	327 894
Andre fordringer		558 717	630 415
Sum fordringer		554 168	958 309
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 525	755 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 525	755 082
Sum omløpsmidler		1 795 694	1 713 392
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	35 096 851	34 528 840
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>35 096 851</b>	<b>34 528 840</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>35 221 851</b>	<b>34 653 840</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 182 046	30 757 746
Øvrig langsiktig gjeld	21 362 000	21 362 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>51 544 046</b>	<b>52 119 746</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>51 544 046</b>	<b>52 119 746</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 582	3 202
Leverandørgjeld	498 864	61 324
Annen kortsiktig gjeld	26 172	360 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>531 618</b>	<b>424 844</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 075 664</b>	<b>52 544 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>



Organisasjonsnr: 991 713 913  
FRYDENBERG 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Frydenberg 3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 5819





## Velkommen til årsmøte i Frydenberg 3 Borettslag

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 22. mai kl. 10:00 og lukker 25. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5819>

### 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 årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frydenberg 3 Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS (Ole Vegard Tveita) velges til møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Møteleder og Marianne Lindrupsen velges til å signere protokollen

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. Vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Lindrupsen

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Jonas Mæhlum

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Lena Sveen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Hansen
- Rahim Salimi



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Lindrupsen	Seljeveien 17
Styremedlem	Arne Olavson Flothyl	Seljeveien 17
Styremedlem	Lena Sveen	Seljeveien 17
Varamedlem	Harald Hanssen	Seljeveien 17

### 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.

### Generelle opplysninger om Frydenberg 3 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Frydenberg 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991713913, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126      152

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Frydenberg 3 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Frydenberg 3 borettslag – styrets årsberetning 2022

Styret har avholdt 7 formelle styremøter i 2022. Vi har i tillegg hatt flere andre arbeidsmøter på Teams og pr. telefon. Styret valgte å gjennomføre to av styremøtene som heldagsmøter på lørdager i konferanserom ved Hotel Haslelinie og Radisson Red. Dette var arbeidsintensive møter i tilrettelagte fasiliteter for å komme videre på oppgaver som det i øvrige styremøter har vært utfordrende å få tid og mulighet til å gjennomføre.

Eksempel på dette er å legge inn gamle avtaler i det digitale verktøyet Styrorommet, legge inn FDV-oppdateringer og HMS-arbeid samt tidkrevende styresaker vi har hatt det siste året. Det første fysiske styremøtet etter sommeren ble avholdt i september, og som del av dette hadde vi en fellesmiddag med styremedlemmer og nytt varamedlem. Styret har hatt mange saker i løpet av året og styret har gått befaringer med ulike leverandører, inngått eller endret på noen avtaler som igjen har medført gode besparelser. Styret har også flere administrative oppgaver som går på daglig drift av bygg og fellesanlegg, samt at vi svarer beboere som har spørsmål.

*Dette er noen av sakene som ble behandlet og annet som har skjedd i året som gikk:*

### **Reforhandlet strømvavtale med Hafslund/ Fortum**

I november 2021 reforhandlet borettslaget ved Styret eksisterende strømvavtale med Hafslund/Fortum. På bakgrunn av høye strømpriser valgte styret å revidere vår eksisterende strømvavtale med Hafslund/ Fortum. Vi fikk da en gunstigere avtale med flatere og mer forutsigbar pris. Denne avtalen har gitt utslag i noe reduserte ekstra utgifter på dyr strøm i 2022, samtidig som vi fikk gunstige strømstøtteordninger.

### **Fellesdugnad**

Det ble gjennomført en hyggelig fellesdugnad i slutten av april 2022, med stort oppmøte av beboerne. Her ble blant annet bord og benker pusset og fikk et nytt strøk maling. Grusareal ble luket og flotte blomster ble kjøpt inn og plantet i blomsterkasser ved fellesinngangen vår.

### **Felles søppelbod med Seljeveien 15**

Styrene Seljeveien 15 og borettslaget bruker mye tid og ressurser på å kontakte renovasjonsetaten i kommunen. Vi har fått inn 2 nye søppelbokser og skrevet informasjonsskriv til alle beboerne om viktighet av å holde orden i søppelboden og å komprimere store pappesker o.l. Det som ikke er pakket flatt eller hører hjemme i søppelkassene kan tas med til den lokale minigjenbruksstasjonen i Vekslerveien 3, rett bak Meny Løren eller øvrige gjenbruksstasjoner i byen.

### **Vaktmestertjenester og trappevask**

Vaktmestertjenestene våre fra Rene Bygårder og Rene Trapper AS går som avtalt og Styret er meget fornøyd med samarbeidet, den gode kommunikasjonen og stabile hjelpen vi får fra dem.

### **Utemiljø/ gartner**

Borettslaget har fornyet en fellesavtale med Frydenberg Driftsforening, blant annet for snøbrøyting og strøing på vinteren. Toma Eiendomsdrift AS hjelper oss med å brøyte snø om vinteren og generelt ta vare på hageanlegget vårt. Det er de som har ansvar for klipping av trær, hekker, plener, busker og bed. Styret kjøpte inn en ny elektrisk gressklipper i 2022.

### **Lysarmaturer i oppgangen**

Alle lysarmaturer i blokkens oppgang er blitt skiftet ut. Dette har gjort at vi har fjernet alle armaturer som hadde lypærer som gav mye varme og erstattet disse med armaturer med LED sparelyspærer.



## **Brannvern**

Hvert år har borettslaget brannvernsrunde, og dette er gjennomført av Norsk Brannvern. De besøker hver leilighet og sjekker at brannvernutstyr er på plass og påpeker eventuelle feil og mangler som må rettes opp. Styret samarbeider med og har tett dialog med Norsk Brannvern, som også hjelper oss å følge opp nøddlysanlegg og røykvarslere i fellesarealene våre. Pulverapparat ble erstattet med nye. Styret anbefaler alle beboere å sjekke sine brannvarslere, eventuelt få installert det antall brannvarslere som er anbefalt av Norsk Brannvern og ha brannutstyret sitt lett tilgjengelig.

Det ble skiftet til nye nøddlys i fellesareal i alle etasjene.

Det er også et større langsiktig prosjekt på gang i samarbeid med Seljeveien 15 borettslag, Garasjesameiet A og B og Seljeveien 19/21 om å skifte ut hele brannsystemet i vår oppgang og brannpanelet vi deler med Seljeveien 15 og Garasjesameiet A og B. Styret håper å få satt i gang den nødvendige oppgraderingen av brannvernssystemet vårt i løpet av 2023, dette innebærer blant annet også å bytte røykvarslere i hver leilighet.

## **Heis og OTIS**

OTIS er på jevnlig kontroll og Oslo kommune har godkjent bruk av heisen. Det har også vært flere ekstra utrykninger da blant annet knappene har blitt trykket inn i panelet slik at de må skiftes ut. Det er blitt utført hærverk/ noen har fjernet kontrollklistremerke i heisen vår. Otis er informert om dette og kontrollklistremerket vil bli erstattet når Heiskontrollen kommer til oss i 2023.

## **Ventilasjonsanlegget**

Haaland Klima AS har ansvaret for vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget vårt. De har gjort noen utskiftninger på anlegget og de skifter ventilasjonsfiltre 2 ganger i året.

## **Skifte av vinduer**

I løpet av årene 2021 og 2022 kom det, med bakgrunn i ulike problemstillinger, spørsmål fra flere andelseiere om å få bytte ut vinduer og at borettslaget skulle dekke utgiftene til dette. Norgesvinduet AS ble kontaktet for å få en vurdering av fagperson, og det kom en representant fra dem på befaring hos noen av beboerne det gjaldt. Med bakgrunn i Norgesvinduet AS sin vurdering og det som står skrevet under paragraf 7 i vedtektene våre, ble det besluttet at borettslaget ikke dekker disse utgiftene på fellesskapets regning. Så lenge det ikke er feil på eller ødelagt ytre ramme rundt vinduet/ på fasaden av blokken, så har hver enkelt andelseier ansvar for å ta vare på og eventuelt skifte ut sine vinduer.

## **Elektronisk døråpner på hovedinngang**

Styret fikk i 2021 tilslag fra Oslo kommune om midler for tilgjengelighetstiltak med tanke på å montere elektronisk døråpner på (i første omgang) hovedinngang. Vi har hatt kontakt og befaringer av flere leverandører som kan installere automatiske døråpner og eventuelt også automatisk nøkkellås. På sikt kan det kanskje også bli aktuelt å montere dette i kjeller, men det krever trolig nye løsninger for nøkkelsystem siden vi deler bodområdet med Seljeveien 15. Styret jobber videre med endelig løsning.

## **Forsøpling rundt bord og benker i hagene våre og parkering av el-sparkesykkel foran friskluftsinntaket vårt**

Det er blitt observert en god del forsøpling rundt bordene og benkene våre. Dette blir plukket opp av andre beboere og vaktmester. Det er blitt informert til skolen om å gå kontrollrunder i vårt område og skoleungdommene har også fellesdag der de rydder opp søppel.

Det er blitt informert på Vibbo at det ikke er lov å parkere el- sparkesykkel foran friskluftsinntaket vårt. Dette blant annet på grunn av brannvern.

**Og til sist:** Generelt ønsker styret at man benytter Vibbo som kanal for kontakt og spørsmål. Det letter arbeidet og er også gunstig med tanke på arkivering av saker.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Resultat

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



## 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 beregnet kr 485 000 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 Frydenberg 3 Borettslag.

### Lån

Frydenberg 3 Borettslag 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Frydenberg Garasjesameie A og B

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenberg Garasjesameie A og B.

#### 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 sameiets 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 sameiet 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 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. 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EYKSG-51XOE-SBFW2-IADCF-4EV3D-711UA



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:05:08 UTC



Penneo Dokumenthøkket: EYKSG-5TXOE-SBFW2-IADCF-4EV3D-711UA

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 1

### 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>

14 av 29

vedlegg sak 4.pdf





## FRYDENBERG 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 713 913, KUNDENR. 5819

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 288 548</b>	<b>1 012 013</b>	<b>1 288 548</b>	<b>1 264 076</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		568 010	895 700	636 100	99 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-515 700	-591 908	-584 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-60 000	0	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	23	-16 782	-27 257		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-24 472</b>	<b>276 535</b>	<b>52 100</b>	<b>99 280</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 264 076</b>	<b>1 288 548</b>	<b>1 340 647</b>	<b>1 363 356</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 795 694	1 713 392		
Kortsiktig gjeld		-531 618	-424 844		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 264 076</b>	<b>1 288 548</b>		



## FRYDENBERG 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 713 913, KUNDENR. 5819

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 358 475	1 135 370	1 114 848	1 440 720
Innkrevde felleskostnader	2	1 190 404	1 183 440	1 174 152	1 516 280
Andre inntekter		0	284 840	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 548 879</b>	<b>2 603 650</b>	<b>2 289 000</b>	<b>2 957 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 510	-14 100	-14 100	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 737	-8 723	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-61 788	-60 045	-63 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-6 600	-8 575	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-330 423	-375 321	-230 000	-485 000
Forsikringer		-88 903	-90 522	-108 500	-96 000
Kommunale avgifter	8	-203 651	-181 468	-166 000	-195 000
Andre anlegg	9,23	-23 846	-13 343	-32 000	-40 000
Energi/fyring	10	-151 657	-76 900	-80 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 964	-156 326	-175 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-94 117	-82 090	-80 300	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 207 194</b>	<b>-1 167 412</b>	<b>-1 077 900</b>	<b>-1 422 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 341 685</b>	<b>1 436 238</b>	<b>1 211 100</b>	<b>1 535 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 401 685</b>	<b>1 436 238</b>	<b>1 211 100</b>	<b>1 535 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 101	2 927	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-842 775	-543 465	-580 000	-1 440 720
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-833 675</b>	<b>-540 538</b>	<b>-575 000</b>	<b>-1 435 720</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>568 010</b>	<b>895 700</b>	<b>636 100</b>	<b>99 280</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		568 010	895 700		



**FRYDENBERG 3 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 713 913, KUNDENR. 5819**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 943 200	72 943 200
Tomt		8 104 800	8 104 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	53 821	37 039
Andre varige driftsmidler	15	4 400 000	4 400 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>85 501 821</b>	<b>85 485 039</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		219	387
Kundefordringer		140	327 894
Forskuddsbetalte kostnader		9 334	9 020
Andre kortsiktige fordringer	16	240 746	304 004
Energiavregning	21	303 729	317 004
Driftskonto OBOS-banken		552 598	71 875
Sparekonto OBOS-banken		688 927	683 207
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 795 694</b>	<b>1 713 392</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	17	35 096 851	34 528 840
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 221 851</b>	<b>34 653 840</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	30 182 046	30 757 746
Borettsinnskudd	19	16 962 000	16 962 000
Annen langsiktig gjeld	20	4 400 000	4 400 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 544 046</b>	<b>52 119 746</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		21 483	11 360
Leverandørgjeld		498 864	61 324
Påløpte renter		6 582	3 202
Annen kortsiktig gjeld		4 689	348 958
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>531 618</b>	<b>424 844</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 297 515</b>	<b>87 198 431</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	168 374 000	168 374 000
Garantiansvar	23	2 306 228	124 456

Oslo, 17.04.2023

Styret i Frydenberg 3 Borettslag

Marianne Lindrupsen

Arne Olavson Flothyl Lena Sveen

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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	1 068 444
Internett	86 892
Eiendomsskatt	35 068
Kapitalkostnader på IN-lån	1 268 367
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 108
Overført til kapitalkostnader	-1 358 475
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 190 404</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøter for kr 10 113, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 737.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 600</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 469
Drift/vedlikehold elektro	-82 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 549
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 107
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 099
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 316
Kostnader dugnader	-471
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-330 423</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 785
Vann- og avløpsavgift	-124 522
Renovasjonsavgift	-44 344
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-203 651</b>

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG**

Frydenberg Driftsforening	Inkl. 2021 avregning kr	-3 337	-35 113
Frydenberg Garasjesameie A & B	Inkl. 2021 avregning kr	19 343	11 267
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>			<b>-23 846</b>

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

Andre fyringskostnader	-151 657
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-151 657</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 475
Verktøy og redskaper	-2 499
Vaktmestertjenester	-23 595
Renhold ved firmaer	-45 701
Andre fremmede tjenester	-7 060
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 710
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 113
Andre kontorkostnader	3
Bank- og kortgebyr	-2 696
Konstaterte tap	-1 221
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 117</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 139
Andre renteinntekter	1 546
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 101</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-842 775
Andre rentekostnader	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-842 775</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2008	72 943 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 943 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.126/bnr.152

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

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

Garasjeanlegg nr. 1	
Kostpris	4 400 000
	4 400 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 400 000</b>

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

Avregningskonto IN	38 409
Viderefakturerte fakturaer	202 337
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>240 746</b>

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

Opptjent egenkapital	5 641 724
Egenkapital fra IN tidligere	31 592 427
Egenkapital fra IN 2022	60 000
Reduksjon EK fra IN	-2 197 300
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>35 096 851</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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 47 år.	
Opprinnelig 2008	-64 086 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 735 827
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	515 700
Nedbetalt tidligere, IN	31 592 427
Nedbetalt i år, IN	60 000
	-30 182 046
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-30 182 046</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2018.  
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-16 962 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-16 962 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-4 400 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 400 000</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-307 296
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-307 296</b>

**KOSTNADER**

Techem	77 962
Fjernvarme	1 442 437
Strøm	429 627
Innkrevning 1 - Borettslaget Seljeveien 15	-528 547
Innkrevning 2 - Frydenberg Garasjesameie A og B	-166 708
Innkrevning 3 - Seljeveien 19 og 21 Boligsameie	-643 745
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>611 025</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>303 729</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 962 000
Pantelån	30 182 046
Beregnete IN-forpliktelser	29 455 127
<b>TOTALT</b>	<b>76 599 173</b>

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

Bygninger	72 943 200
Tomt	8 104 800
<b>TOTALT</b>	<b>81 048 000</b>

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 7,26 % / deler av Frydenberg Garasjesameie A og B

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie A og B og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr 2 259 308.

Selskapets andel i Frydenberg Garasjesameie A og B vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 4,2 % / deler av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr 46 920.

Selskapets andel i Frydenberg Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK(22572) med polisenummer 6998126. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03.xx** og **30.09.xx** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## 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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.05.23

**Selskapsnummer:** 5819 **Selskapsnavn:** Frydenberg 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS (Ole Vegard Tveita) velges til møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Møteleder og Marianne Lindrupsen velges til å signere protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Marianne Lindrupsen

**Styremedlem 2 år** (kun 1 skal velges)

Jonas Mæhlum

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Lena Sveen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Harald Hansen

Rahim Salimi

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](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.