



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 365 351  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46  
Forretningsadresse: c/o 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 29.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 410 162	1 222 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 410 162</b>	<b>1 222 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 145 071	1 182 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 711</b>	<b>1 228 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>219 451</b>	<b>-5 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 349	386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 349</b>	<b>386</b>
Annen finanskostnad			425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 349</b>	<b>-39</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 800	-5 764
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		119 938	47 526
Sum fordringer		119 938	47 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		407 000	374 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 000	374 642
Sum omløpsmidler		526 938	422 168
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>526 938</b>	<b>422 168</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		304 884	84 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>304 884</b>	<b>84 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>304 884</b>	<b>84 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		200 553	4 506
Annen kortsiktig gjeld		21 501	333 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 054</b>	<b>338 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 054</b>	<b>338 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>526 938</b>	<b>422 167</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503661

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 925 365 351  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46  
Forretningsadresse: c/o 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 925 365 351  
SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 410 162	1 222 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 410 162</b>	<b>1 222 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 145 071	1 182 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 711</b>	<b>1 228 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>219 451</b>	<b>-5 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 349	386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 349</b>	<b>386</b>
Annen finanskostnad			425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 349</b>	<b>-39</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 800	-5 764
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>



Organisasjonsnr: 925 365 351  
SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		119 938	47 526
Sum fordringer		119 938	47 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		407 000	374 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 000	374 642
Sum omløpsmidler		526 938	422 168
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>526 938</b>	<b>422 168</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		304 884	84 083
Sum opptjent egenkapital		304 884	84 083



Sum egenkapital	304 884	84 083
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	200 553	4 506
Annen kortsiktig gjeld	21 501	333 578
Sum kortsiktig gjeld	222 054	338 084
Sum gjeld	222 054	338 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	526 938	422 167



Organisasjonsnr: 925 365 351  
SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46

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

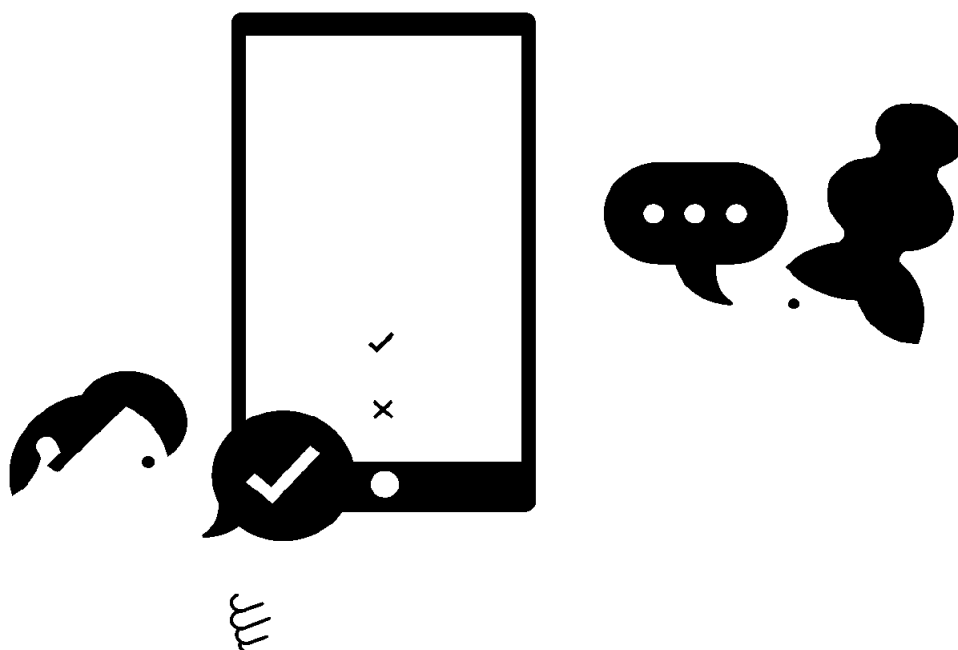
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Sameiet Frydenbergveien 46

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2023

Selskapsnummer: 2794





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frydenbergveien 46

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 23. mars kl. 19:00 og lukker 26. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2794>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. mars kl. 18:00.

### 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.

### Annen informasjon

Deltakelse på digitalt årsmøte er frivillig, men det er en fin måte å få informasjon på og til stille spørsmål. Fint om alle tar seg tid til å lese gjennom årsrapporten og stemme uavhengig om dere blir med på møtet.

Til info om resultatet: 195 000 av resultatet skyldes etterfakturering av fjernvarme for 2021, reelt resultat for 2022 er derfor ca 25 000.

### 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



7. Parkering foran skolen

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Sameiet Frydenbergveien 46**



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

Marit Helen Voldsund

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

Carl Fredrik Kaxrud og Marit Helen Voldsund

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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

### Styrets innstilling

Foreslår å øke årets godtgjørelse med 5 000 kr til 45 000 kr grunnet stor arbeidsmengde tilknyttet oppkobling brannsentral, håndtering av fjernvarme og kompensasjon, prosjektering av individuelle målere og reklamasjoner. Dette er fortsatt under gjennomsnittet i OBOS (1 666 kr pr. enhet mot 1 963 kr pr. enhet)

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styre og vara for sameiet

### Innstilling

Foreslår å videreføre styret ett år til for å ferdigstille pågående prosjekter

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Helen Voldsund

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Fredrik Kaxrud
- Lene Berger

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Westberg

Sak 7

## Parkering foran skolen

**Forslag fremmet av:**

Erik Dimitri Repstad Halseide

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Noen spørsmål for å få tankene i gang:

Skal vi fortsette å ha parkering ved skolen?

Er det forbudt eller ikke?

Gjelder forbudtskiltet?



Hvis vi skal fortsette å ha parkering, burde vi merke opp noen plasser?

Hvis det skal være lov å parkere, kan man stå så lenge man vil? Rettferdig fordeling osv.

Skal det være lov for alle, eller bare oss i 46 D?

Hvor går eiendomsgrensen mellom skolen og 46D? Kanskje det har noe å si?

Hvor kan det parkeres, uten at det hindrer tilkomst for nødetater?

Hvor stor fare utgjør kjøring for barn og unge?

Jeg synes det er praktisk å ha muligheten til å parkere i bakgården av og til. Men, det har tatt litt av og bør på en eller annen måte reguleres.

### **Styrets innstilling**

Til diskusjon

### **Forslag til vedtak**

Ingen forslag.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Helen Leirdal Voldsund	Frydenbergveien 46 D
Styremedlem	Lene Eftestøl Berger	Frydenbergveien 46 D
Styremedlem	Carl Fredrik Kaxrud	Frydenbergveien 46 D
Varamedlem	Kristine Westberg	Frydenbergveien 46 D

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan kontakte styret og finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Frydenbergveien 46

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Frydenbergveien 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925365351, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126      182

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

Sameiet Frydenbergveien 46 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Gjennom perioden har det vært gjennomført 4 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling for å håndtere store og små saker som angår sameiet.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt i oktober 2022 for å stemme over anskaffelse av individuelle målere for fjernvarme og varmtvann. Totalt 16 seksjonseiere stemte for forslaget, og etter planen skal disse målerne ha vært installert i løpet av mars 2023. I denne prosessen har styret hatt 7 møter og 3 befaringer med Techem og rørleggere.

### Økonomi

2023 har vært preget av høye strømpriser og inflasjon, derfor har likviditet vært et viktig fokus for styret. Felleskostnader har økt med 10%, og vil trolig øke til nytt år. Mye tid er gått med på å sikre støtte for fjernvarme og korrekt avregning av fyringskostnader mot Centennial. Siden vi ikke faktureres direkte av Hafslund for vårt forbruk av fjernvarme, var det lenge usikkert hvorvidt vi ville motta støtte. Styret ønsker å takke beboerne for forståelsen og samarbeidsviljen gjennom en usikker tid.

### Sikkerhet og orden

Det har vært to innbrudd i fellesarealet på et halvannet år, samtidig leser vi stadig om innbrudd på Løren. For å gjøre sameiet mindre attraktivt for innbrudd ble det i januar installert metallbeslag på alle ytterdører og dør inn til boder.

Brannsentralens automatiske tilkobling mot 110 har vært ute av drift og styret samarbeider med Schneider Electric, Centennial og Brannvesenet for å ordne dette.

Gjennom året har parkering utenfor sameiet økt, som går ut over trivsel og brannsikkerhet. Styret har fulgt opp enkeltbeboere og utarbeidet retningslinjer som skal håndheves. Det brukes unødvendig mye tid på å brette papp og rydde i søppelrommet. Er søppelrom- og dunker overfylte, risikerer vi gebyr eller at Renovasjonsetaten ikke henter søppelet.

### Reklamasjoner

Gjennom perioden har det vært utfordringer rundt matlukt i leiligheter, feil med avtrekksvifter og radiatorer – uten at disse er blitt løst.

### Nye avtaler

I perioden har styret reforhandlet serviceavtalen med Kone til OBOS-vilkår og inngått avtale med Sprinklerteknikk A/S om pålagt service på sprinkelanlegg til 24 000kr per år.

Etter avholdt ekstraordinær generalforsamling i oktober 2022 inngikk vi en ti-års avtale med Techem om leasing og drift av individuelle målere for varmtvann og varme. Dette vil koste sameiet rundt 40 000 i året, men til gjengjeld gi beboere kontroll over egen kostnad.

Vi har signert avtale med Eviny, som vil fakturere hver enkelt for sitt forbruk. Denne løsningen vil koste 100 kr per måned, og fjerner akonto over felleskostnadene.

### Fremtidsutsikter

Det er ikke planlagt større investeringer eller renoveringsarbeid. Med nye avtaler og høy prisøkning, spesielt på kommunale avgifter og forsikring, må vi likevel forvente nok en betydelig økning i felleskostnader neste år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes 100% økning til fjernvarme og kr 195 000 i etterfakturering for fjernvarme i 2021. Årets reelle resultat er derfor ca. kr 25 000.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 305 000.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 280 000 til løpende 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 Sameiet Frydenbergveien 46.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Frydenbergveien 46

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frydenbergveien 46.

#### 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

Budsjetttallene 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MV6KZ-BV3XN-CTPVV-00Q5G-XJFBW-AGCK1



**SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 46**  
**ORG.NR. 925 365 351, KUNDENR. 2794**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 162	1 165 008	1 165 000	1 451 000
Andre inntekter		0	57 324	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 410 162</b>	<b>1 222 332</b>	<b>1 165 000</b>	<b>1 451 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-10 737	-8 836	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-74 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-7 853	-11 078	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-118 590	-192 006	-240 000	-280 000
Forsikringer		-41 777	-38 725	-40 000	-45 000
Kommunale avgifter	8	-196 074	-243 705	-190 000	-225 500
Energi/fyring	9	-457 248	-420 843	-280 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 500	-115 277	-125 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-112 385	-81 095	-81 000	-75 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 190 711</b>	<b>-1 228 057</b>	<b>-1 087 640</b>	<b>-1 440 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>219 451</b>	<b>-5 725</b>	<b>77 360</b>	<b>10 360</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 349	386	0	0
Finanskostnader		0	-425	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 349</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>220 800</b>	<b>-5 764</b>	<b>77 360</b>	<b>10 360</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 764		
Til opptjent egenkapital		220 800	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 941	155
Forskuddsbetalte kostnader		53 270	47 371
Andre kortsiktige fordringer	12	63 727	0
Driftskonto OBOS-banken		306 036	274 516
Sparekonto OBOS-banken		100 964	100 126
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>526 938</b>	<b>422 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>526 938</b>	<b>422 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	304 884	84 083
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>304 884</b>	<b>84 083</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 501	14 405
Leverandørgjeld		200 553	4 506
Annen kortsiktig gjeld		0	319 173
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>222 054</b>	<b>338 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>526 938</b>	<b>422 168</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Sameiet Frydenbergveien 46

Marit Helen Leirdal Voldsund Lene Eftestøl Berger

Carl Fredrik Kaxrud

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	778 848
Fjernvarme bolig	230 580
Varmeavregning bolig	179 244
Varmeavregning næring	15 744
Bredbånd bolig	78 300
Felleskostnader næring	57 600
Bredbånd næring	32 700
Fjernvarme næring	20 250
Felleskostnader næring	16 896
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 410 162</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 737.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 853
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 853</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-32 038
Drift/vedlikehold elektro	-25 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 257
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 177
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-118 590</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-142 017
Renovasjonsavgift	-54 056
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-196 074</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-109 913
Fjernvarme	-347 335
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-457 248</b>

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

Vaktmestertjenester	-17 036
Vakthold	-30 890
Renhold ved firmaer	-54 988
Andre fremmede tjenester	-4 558
Andre kontorkostnader	-308
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 715
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 385</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-21
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 349</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Støtte fjernvarme desember 2022	63 727
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>63 727</b>

**NOTE: 13****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel bolig	273 964	64 835
Andel næring	30 920	19 248
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>304 884</b>	<b>84 083</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7475642. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## 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 23.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.03.23

**Selskapsnummer:** 2794 **Selskapsnavn:** Sameiet Frydenbergveien 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marit Helen Voldsund</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Carl Fredrik Kaxrud og Marit Helen Voldsund</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>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 45 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Marit Helen Voldsund

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Carl Fredrik Kaxrud

Lene Berger

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Kristine Westberg

**Sak 7 Parkering foran skolen**

Ingen forslag.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.