



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 638 082	5 142 182
Sum inntekter		10 638 082	5 142 182
Kostnader			
Lønnskostnad		202 278	181 901
Annen driftskostnad		2 866 673	2 698 700
Sum kostnader		3 068 951	2 880 601
Driftsresultat		7 569 131	2 261 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 663	38 679
Sum finansinntekter		35 663	38 679
Annen finanskostnad		488 828	643 533
Sum finanskostnader		488 828	643 533
Netto finans		-453 165	-604 854
Ordinært resultat før skattekostnad		7 115 966	1 656 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 115 966	1 656 728
Årsresultat		7 115 966	1 656 728
Totalresultat		7 115 966	1 656 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 115 966	1 656 728
Sum overføringer og disponeringer		7 115 966	1 656 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 754 633	257 744 481
Sum varige driftsmidler		257 754 633	257 744 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		474 965	472 974
Sum finansielle anleggsmidler		474 965	472 974
Sum anleggsmidler		258 229 598	258 217 455
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			840
Andre fordringer		129 908	469 234
Sum fordringer		129 908	470 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 740	749 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 740	749 328
Sum omløpsmidler		1 660 648	1 219 402
SUM EIENDELER		259 890 246	259 436 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 113 517	180 997 551
Sum opptjent egenkapital		188 113 517	180 997 551
Sum egenkapital		188 603 517	181 487 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 044 409	25 969 777
Øvrig langsiktig gjeld		51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld		70 481 455	77 406 823
Sum langsiktig gjeld		70 481 455	77 406 823
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 853	3 985
Leverandørgjeld		276 379	451 671
Skyldige offentlige avgifter		49	370
Annen kortsiktig gjeld		526 993	86 458
Sum kortsiktig gjeld		805 274	542 483
Sum gjeld		71 286 729	77 949 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 890 246	259 436 857



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459253

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 326
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERG 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 638 082	5 142 182
Sum inntekter		10 638 082	5 142 182
Kostnader			
Lønnskostnad		202 278	181 901
Annen driftskostnad		2 866 673	2 698 700
Sum kostnader		3 068 951	2 880 601
Driftsresultat		7 569 131	2 261 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 663	38 679
Sum finansinntekter		35 663	38 679
Annen finanskostnad		488 828	643 533
Sum finanskostnader		488 828	643 533
Netto finans		-453 165	-604 854
Ordinært resultat før skattekostnad		7 115 966	1 656 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 115 966	1 656 728
Årsresultat		7 115 966	1 656 728
Totalresultat		7 115 966	1 656 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 115 966	1 656 728
Sum overføringer og disponeringer		7 115 966	1 656 728



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		257 754 633	257 744 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		474 965	472 974
Sum anleggsmidler		258 229 598	258 217 455
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		129 908	840
Sum fordringer		129 908	469 234
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 740	749 328
Sum omløpsmidler		1 660 648	749 328
SUM EIENDELER		259 890 246	1 219 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	188 113 517	180 997 551
Sum opptjent egenkapital	188 113 517	180 997 551
Sum egenkapital	188 603 517	181 487 551
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 044 409	25 969 777
Øvrig langsiktig gjeld	51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld	70 481 455	77 406 823
Sum langsiktig gjeld	70 481 455	77 406 823
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 853	3 985
Leverandørgjeld	276 379	451 671
Skyldige offentlige avgifter	49	370
Annen kortsiktig gjeld	526 993	86 458
Sum kortsiktig gjeld	805 274	542 483
Sum gjeld	71 286 729	77 949 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	259 890 246	259 436 857



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Frydenberg 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frydenberg 1 Borettslag. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5687>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum

Steffen Alvestad Falkevik

Stein Martin Holmberg

Liv Sundby



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Svinsaas Einum	2020-2022
Styremedlem	Steffen Alvestad Falkevik	2019-2021
Styremedlem	Stein Martin Holmberg	2020-2022
Styremedlem	Liv Sundby	2019-2021
Varamedlem	Jens Melsom	2019-2021
Varamedlem	Adele Christine Ofstad	2019-2021

Valgkomiteen

Anne Godvik Moen	2020-2022
Agnes Maria Simensen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frydenberg 1 Borettslag

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Frydenberg 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838326, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seljeveien 1-13

Gårds- og bruksnummer:

126 146

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frydenberg 1 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 BDO AS.



STYREMØTER

Det er i perioden avholdt 10 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov. Det er avholdt ekstraordinær generalforsamling for å supplere styret etter at ett styremedlem trakk seg på grunn av sin arbeidssituasjon.

ARBEID I STYRET

I perioden har styret bestått av 4 personer – 1 kvinne og 3 menn.

Basert på arbeidsmengden som er preget av ordinær drift uten store utbedringer/rehabiliteringsprosjekter, er styret av den oppfatning at antall styremedlemmer er godt tilpasset arbeidsmengden.

COVID-19

Pandemien det siste året med dens restriksjoner og smittevern anbefalinger har også satt sitt preg på borettslagets aktiviteter og arbeid.

Det har ikke vært mulig å arrangere dugnad, begge generalforsamlingene ble holdt utendørs og styret har i all hovedsak hatt digitale styremøter.

ANDELSEIERE

I 2020 har vi fått 12 nye andelseiere og to nye hittil i 2021. Dette er en økning i forhold til året før men på linje med tidligere år. 20 andelseiere har bodd i borettslaget fra det var nytt i 2007.

Gjennomsnittsalderen i borettslaget er 46 år og det er 55 % kvinner og 45 % menn blant andelseierne.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har hatt avtale med Toma AS om totalleveranse av vaktmester-, gartner- og renholdstjenester. Toma er også ansvarlig for brøyting og strøing på hele Frydenbergfeltet i regi av Frydenberg Driftforening.

Det har det siste året vært en del utfordringer med leveransen fra Toma som har medført at styret har vært nødt til å bruke betydelige ressurser på oppfølging og styret vurderer fortløpende om det er hensiktsmessig å vurdere andre leverandører.

ØKONOMI

Etter noen år med uforutsette utgifter med påfølgende lite økonomisk handlerom, har styret brukt de siste årene på å få oversikt over og stabilisere økonomien i borettslaget og har nå god oversikt over denne.

Flere deler/komponenter/utstyr i borettslaget har "nådd sin levetid" og utskifting har påbegynt både på belysning ute/inne, ventilasjonsvifter og deler i heisene. Dette er alle kostnadskrevende utskiftninger som har medført og fortsatt vil medføre betydelige utgifter i årene som kommer.

Fellesutgiftene økte i tråd med konsumprisindeksen fra 1. januar 2021.



De kommende årene vil kreve en prioritering av ønskede investeringer og anskaffelser for å møte nye forventninger og krav opp mot nødvendig vedlikehold/repasjon innenfor gitte økonomiske rammer.

Styret er av den oppfatning at fortsatt streng økonomistyring med løpende fokus på kostnader er viktig.

UTSKIFTING AV RØYKVARSLERE

Høsten 2019 ble røykvarslerne i alle leiligheter skiftet i henhold til vedtak på generalforsamlingen våren 2019. Forventet levetid på røykvarslere er 10 – 12 år og flere var allerede defekte.

HEISER

Høsten 2019 ble det klart at alarmanlegget i alle borettslagets heiser måtte skiftes ut. Disse var fra borettslaget var nytt og fra en tid hvor man hadde valgt vanlige fasttelefonlinjer. Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2019 ble alarmanlegget skiftet i januar 2020.

Heisanlegget er kostnadskrevende og til tross for serviceavtale med løpende vedlikehold og kontroll, oppstår uforutsette kostnader knyttet til utskifting av gamle deler og reparasjon av anlegget.

INTERNETT OG TV

Borettslaget har avtale med Lynet for levering av fiberbredbånd til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte beboer velger selv løsning for TV.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

De siste årene har det blitt gjennomført til dels betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter som blant annet maling av oppganger, maling av utvendig treverk, skifte av håndløpere på balkonger, skifte av energimålere på fjernvarmeanlegget, skifte av røykvarslere i leilighetene, nytt alarmanlegg i heisene og store utbedringer av fjernvarmeanlegget.

Det må forventes at det i den neste femårsperiode vil bli behov for ytterligere vedlikehold/rehabilitering, blant annet har styret gjennomført en kartlegging av markterrassene som flere steder har tydelige råteskader.

FJERNVARMEANLEGGET

Etter de store utbedringer/oppgraderinger av fjernvarmeanlegget i 2016/2017, har det blitt mer stabil drift, mindre variasjon på varme og trykktap. Etter flere år med stabil drift, er styret av den oppfatning at de gjennomførte utbedringer/oppgraderinger, vurderer styret det dit hen at de investeringer som ble gjort både var nødvendige og riktige for å sikre stabil drift.

BEBOERSAKER

Siden forrige generalforsamling har 2 av de 3 «problemandelene» blitt solgt frivillig av andelseier etter betydelig press og oppfølging fra styret. Styret er godt fornøyd med den «ryddejobben» som har pågått over flere år for at andelseiere som leier ut ulovlig og/eller ikke overholder sine forpliktelser til boret har gitt resultater og de fleste andeler har blitt solgt.



FORRETNINGSFØRERAVTALE

Borettslaget har avtale forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning hvor alle selskapene på Frydenbergfeltet betjenes av to dedikerte forvaltningskonsulenter.

HAGEGRUPPE

Borettslaget har i flere år hatt en hagegruppe som møtes jevnlig i sommermånedene og utfører lettere vedlikeholdsarbeider og beplantning. Det siste året har dessverre oppmøtet vært synkende og styret vil oppfordre flere til å bli med i hagegruppen – det er oppmøte «når det passer» og gruppen er – i tillegg til å være et sosialt samlingspunkt – en viktig bidragsyter til å holde kostnader til gartner/vaktmester nede.

DIVERSE

I året som har gått har det vært utført forskjellig «forefallende arbeid», så som beskjæring av de store trærne, reparasjon av gjerdet mot veien, nye adresseskilt på blokkene m.m.

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@gmail.com.

Styret ber om at henvendelser i størst mulig grad rettes gjennom denne. Se for øvrig oppslag i oppganger om medlemmer i styret og ansvarsområder.

Styret minner også om borettslagets hjemmeside <https://vibbo.no/frydenberg-1-1>. På hjemmesiden legges det ut viktig informasjon i tillegg til at det her finnes informasjon om bygg, bestilling av nøkler og skilt m.m.

Styret har også en ordinær postkasse som finnes sammen med beboerpostkassene i Seljeveien 11.

Styret mener at det er viktig at andelseierne får raske svar og de fleste henvendelser blir besvart eller aksjonert på i løpet av ett døgn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **5 010 186**.

Dette er kr 122 814 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader som følge av at enkelte andelseiere har nedbetalt sin gjeld og lavere rente. Andre inntekter består i hovedsak av nøkler og skilt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 068 951**.

Dette er kr 228 071 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av utvendig anlegg samt nytt varslingsystem til heisanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr **7 115 966** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr **5 627 896** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **1 488 070**.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) var kr **1 297 472**. Beløpet påvirker ikke regnskapsmessig årsresultat men må hensyntas i vurderingen av borettslagets reelle overskudd.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **855 374** og viser borettslagets likviditet. Det er en økning på ca kr 100 000 fra året før.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 673 500.

Det er vesentlig lavere en 2020 som følge av at styret ikke har noen planer for større arbeider inneværende år. Erfaringsmessig dukker det opp noen uforutsette kostnader og det er hensyntatt i budsjetteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 9 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg 1 Borettslag.

Lån

Frydenberg 1 Borettslag har 2 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frydenberg 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frydenberg 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 17:48:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: M2DGS-7HUJ-JEL1E-DOCX5-Y1JFL-4EAEZ

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).

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/validate>

12 av 3



FRYDENBERG 1 BORETTSLAG ORG.NR. 989 838 326, KUNDENR. 5687

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		676 919	-9 229	676 919	855 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 115 966	1 656 728	2 292 120	1 899 092
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 297 472	-1 375 804	-1 365 000	-1 277 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 627 896	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-101 991	-104 776	0	0
Uttak øremerk. bankkto		100 000	510 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	23	-10 152			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		178 455	686 148	927 120	622 092
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		855 374	676 919	1 604 039	1 477 466
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 660 648	1 219 402		
Kortsiktig gjeld		-805 274	-542 483		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		855 374	676 919		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 451 969	1 679 721	1 671 060	1 277 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 550 622	3 454 036	3 461 940	3 686 000
Andre inntekter	3	7 595	8 425	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 010 186	5 142 182	5 133 000	4 963 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 278	-31 901	-25 380	-26 980
Styreonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-9 978	-8 958	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 788	-117 383	-121 000	-124 800
Konsulenthonorar	7	-88 838	-49 603	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 017 027	-902 984	-784 000	-673 500
Forsikringer		-245 785	-193 820	-239 500	-259 000
Kommunale avgifter	9	-698 911	-653 051	-710 500	-704 676
Kostnader sameie	23	-109 710	-119 192	-120 000	-119 744
Energi/fyring	10	-1 429	-837	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-250 876	-265 006	-272 000	-232 848
Andre driftskostnader	11	-323 332	-387 867	-340 500	-311 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 068 951	-2 880 601	-2 840 880	-2 711 908
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 941 235	2 261 581	2 292 120	2 251 092
Innbetalt andel fellesgjeld		5 627 896	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 569 131	2 261 581	2 292 120	2 251 092
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 663	38 679	0	0
Finanskostnader	13	-488 828	-643 533	0	-352 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-453 165	-604 854	0	-352 000
ÅRSRESULTAT		7 115 966	1 656 728	2 292 120	1 899 092
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 115 966	1 656 728		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	47 003	36 851
Øremerkede bankinnskudd	24	474 965	472 974
SUM ANLEGGSMIDLER		258 229 598	258 217 455
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		333	17 457
Kundefordringer		0	840
Forskuddsbetalte kostnader		126 504	124 985
Andre kortsiktige fordringer	15	3 071	4 254
Energiavregning	20	0	322 539
Driftskonto OBOS-banken		857 022	576 510
Sparekonto OBOS-banken		673 718	172 818
SUM OMLØPSMIDLER		1 660 648	1 219 402
SUM EIENDELER		259 890 246	259 436 857
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Annen egenkapital	16	188 113 517	180 997 551
SUM EGENKAPITAL		188 603 517	181 487 551
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 044 409	25 969 777
Borettsinnskudd	18	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 481 455	77 406 823
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 515	85 433
Leverandørgjeld		276 379	451 671
Skyldige offentlige avgifter	19	49	370
Påløpte renter		1 853	3 985
Energiavregning	20	446 131	0
Annen kortsiktig gjeld	21	347	1 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		805 274	542 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 890 246	259 436 857
Pantstillelse	22	279 457 630	278 637 046
Garantiansvar	23	293 403	415 061

Oslo, 26.03.2021

Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum/s/
Liv Sundby/s/

Steffen Alvestad Falkevik/s/

Stein Martin Holmberg/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.

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 skattetrekkkonto 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 inntektsføres 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	2 831 568
Lån Leiligheter	333 480
Bredbånd	236 866
Vedlikeholdsfond	100 032
Eiendomsskatt	48 676
Kapitalkostnader på IN-lån	1 466 485
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-14 516
Overført til kapitalkostnader	-1 451 969
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 550 622

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	95
Nøkler	3 250
Skilt	4 250
SUM ANDRE INNTEKTER	7 595

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 400
Påløpte feriepenger	-347
Arbeidsgiveravgift	-25 908
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 377
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 278

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 207, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-65 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 341
Andre konsulentonorarer	-22 091
SUM KONSULENTHONORAR	-88 838

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

Drift/vedlikehold bygninger	-86 847
Drift/vedlikehold VVS	-132 044
Drift/vedlikehold elektro	-46 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 535
Drift/vedlikehold heisanlegg	-304 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 475
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 250
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 017 027

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 702
Vann- og avløpsavgift	-372 414
Renovasjonsavgift	-277 794
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-698 911

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-1 429
SUM ENERGI / FYRING	-1 429

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-822
Lyspærer og sikringer	-3 345
Vaktmestertjenester	-128 811
Renhold ved firmaer	-150 843
Andre fremmede tjenester	-1 238
Kontor- og datarekvisita	-4 475
Trykksaker	-1 721
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 207
Andre kontorkostnader	-8 068
Telefon/bredbånd	-1 781
Telefon, annet	-5 438
Porto	-3 663
Bank- og kortgebyr	-3 475
Velferdskostnader	-6 995
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-323 332

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 448
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 579
Andre renteinntekter	422
SUM FINANSINNTEKTER	35 663

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-442 467
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 289
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	-488 828

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	210 839 166
SUM BYGNINGER	210 839 166

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr. 126/bnr. 146

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 071
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 071

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	75 547 082
Egenkapital fra IN tidligere	173 518 584
Egenkapital fra IN 2020	5 627 896
Reduksjon EK fra IN	-66 580 045
SUM ANNEN EGENKAPITAL	188 113 517

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: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt

Renter 31.12: 1,78%, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2017

-206 270 584

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 071 210

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 009 502

Nedbetalt tidligere, IN

173 518 584

Nedbetalt i år, IN

5 627 896

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-17 043 392

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

711 013

Nedbetalt i år

287 970

-2 001 017

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 044 409

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007

-51 437 046

SUM BORETTSINNSKUDD

-51 437 046

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-49

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-49

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 467 893
SUM INNTEKTER	-1 467 893

KOSTNADER

Techem	66 821
Fjernvarme	672 290
Strøm	282 651
SUM KOSTNADER	1 021 762

SUM ENERGIAVREGNING	-446 131
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-347
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-347

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	19 044 409
Beregnete IN-forpliktelser	112 566 435
TOTALT	183 047 890

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	210 839 166
Tomt	46 868 464
TOTALT	257 707 630



NOTE: 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapets andel er 9128/785991 (1,16 %) i Frydenberg Garasjesameie A og B.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenberg Garasjesameie A og B.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 200 135

Selskapets andel egenkapital er tatt med i "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sitt regnskap (s 5810)

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,47 % / deler av Frydenberg Driftsforening

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden på kr. 93 268

Selskapets andel egenkapital er tatt med "Andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt regnskap (s 7425)

NOTE: 24

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Valgkomiteens innstilling 2021

I år er følgende verv på valg:

- 2 varamedlemmer 2021-2023
- 2 styremedlemmer 2021-2023

I tillegg har valgkomiteén anbefalt at valgkomiteen, som i dag består av to medlemmer, utvides med ett medlem til.

Valgkomiteens arbeid

Informasjon om hvilke verv som er på valg ble lagt ut på borettslagets informasjonssider på Vibbo 19. mars, med oppfordring om å melde sin interesse. To personer har meldt sin interesse for å bidra som varamedlem og i valgkomiteen, i tillegg stiller ett varamedlem og to styremedlemmer.

Styret består nå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. To medlemmer sitter i sin første periode, mens de øvrige to har sittet lengre fartstid i det sittende styre. I henhold til vedtektene § 12 skal styre bestå av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Valgkomiteen har hatt samtaler med styreleder og styremedlemmer som er på valg, og opplever at borettslagsstyre samarbeider godt.

Styre planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter i det den kommende valgperioden, og forventer derfor at arbeidsoppgaver vil bestå av normal drift. Smittevernstiltak har påvirket arbeidsmetodene og kan begrense hvilke prosjekter det er hensiktsmessig å gjennomføre, men ikke vært til hinder for å gjennomføre styrets oppgaver.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller:

Liv Sundby, Seljeveien 9 som styremedlem for perioden 2021-2023. Liv har sittet en periode i styre og har blant annet hatt ansvar for økonomioppfølging.

Steffen Falkevik, Seljeveien 13, som styremedlem for perioden 2021-2023. Steffen ble valgt inn som styremedlem på ekstraordinær generalforsamling. Steffen satt som varamedlem fra 2020.

Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3, som varamedlem for perioden 2021-2023. Dette blir Vanjas første periode som varamedlem.

Jens Melsom, Seljeveien 13, som varamedlem for perioden 2021-2023. Jens har sittet flere perioder i styre tidligere.

Til valgkomiteen innstilles Helle Storvik, Seljeveien 5, for perioden 2021-2023.

Denne innstillingen er ikke til hinder for at medlemmer av GS foreslår andre kandidater som benkeforslag, når Frydenberg 1 brl avholder sin generalforsamling. Valgkomiteen vil spesielt minne om at det er ønskelig med ett medlem til valgkomiteen. Selv om arbeidsmengden ikke er større enn at det håndteres fint av to personer, ville det være nyttig med en samtalepartner til, og et tredje medlem gjøre komiteen mer robust ved sykdom eller frafall.



Forslag til kandidater på valg til styret (for 2 år):

- Styremedlem Liv Sundby, Seljeveien 9 (gjenvalg) 2021-2023
- Styremedlem Steffen Falkevik, Seljeveien 13, (gjenvalg) 2021-2023
- Varamedlem Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3, (ny) 2021-2023
- Varamedlem Jens Melsom, Seljeveien 13, (ny) 2021-2023

Forslag til kandidater på valg til valgkomiteen (for 2 år)

- Valgkomitemedlem Helle Storvik, Seljeveien 5, (ny) 2021-2023

Valgkomiteen vil rette en stor takk til dere som stiller til valg og gjenvalg og til sittende styre. Dere gjør en viktig jobb for bomiljøet.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Boligperm

Til alle leiligheter er det laget en boligperm. Dersom denne ikke er blitt overlevert i forbindelse med salg, kan den lastes ned fra borettslagets hjemmesider. Her finnes nyttig informasjon som blant annet rør- og ledningsopplegg. Det er viktig at alle beboere gjør seg kjent med boligpermen. Styret jobber med å oppdatere denne i forhold til endringer som er gjort etter overtakelsen fra Skanska.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Alle henvendelser i forhold til vaktmestertjenester gjøres via styret. Borettslaget vaktmestertjeneste ivaretas av Toma Norge AS.

Nøkler og skilt

Borettslaget har inngått en avtale om låsservice med Eiendomssikring AS på Alna i Oslo. Nøkler til inngangsdør og leilighet bestilles via borettslagets hjemmesider <https://vibbo.no/frydenberg-1-1>

Etter en godkjent autorisasjon fra styret kan andelseieren selv hente bestilte nøkler hos Eiendomssikring AS på Strømsveien 266 eller få dem tilsendt rekommandert i posten. Nye nøkler betales av andelseier.

I henhold til Husordensreglene skal alle ha samme type skilt på postkasse og ringeklokke. Skilt/lapper som ikke er godkjent vil bli fjernet uten varsel. Skilt bestilles via styret og betales etterskuddsvis av andelseier <https://vibbo.no/frydenberg-1-1>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82810792. 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. 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 **01. juni og 01. desember** 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Internett på fibernett

Frydenberg 1 Borettslag har kollektiv avtale for alle leiligheter med Lynet for internett på fibernett for beboere i borettslag. Andelseier må selv sørge for router eller annet utstyr for tilkobling. Mer informasjon finnes på borettslagets nettsider <https://vibbo.no/frydenberg-1-1>

TV

Andelseier må selv ordne TV etter eget ønske. RiksTV har samarbeidsavtale med Lynet og tilbyr gunstige programpakker og SMART-bokser/Apple TV.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Høstmark, Seljeveien 3 og Helle Storvik, Seljeveien 5 er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Liv Sundby

Steffen Alvestad Falkevik

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Jens Melsom

Vanja Thorvaldsen

Valg av 1 Valgkomité Velges for 2 år

Helle Storvik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Valgkomiteens innstilling 2021

I år er følgende verv på valg:

- 2 varamedlemmer 2021-2023
- 2 styremedlemmer 2021-2023

I tillegg har valgkomitéen anbefalt at valgkomiteen, som i dag består av to medlemmer, utvides med ett medlem til.

Valgkomiteens arbeid

Informasjon om hvilke verv som er på valg ble lagt ut på borettslagets informasjonssider på Vibbo 19. mars, med oppfordring om å melde sin interesse. To personer har meldt sin interesse for å bidra som varamedlem og i valgkomiteen, i tillegg stiller ett varamedlem og to styremedlemmer.

Styret består nå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. To medlemmer sitter i sin første periode, mens de øvrige to har sittet lengre fartstid i det sittende styre. I henhold til vedtektene § 12 skal styre bestå av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Valgkomiteen har hatt samtaler med styreleder og styremedlemmer som er på valg, og opplever at borettslagsstyre samarbeider godt.

Styre planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter i det den kommende valgperioden, og forventer derfor at arbeidsoppgaver vil bestå av normal drift. Smittevernstiltak har påvirket arbeidsmetodene og kan begrense hvilke prosjekter det er hensiktsmessig å gjennomføre, men ikke vært til hinder for å gjennomføre styrets oppgaver.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller:

Liv Sundby, Seljeveien 9 som styremedlem for perioden 2021-2023. Liv har sittet en periode i styre og har blant annet hatt ansvar for økonomioppfølging.

Steffen Falkevik, Seljeveien 13, som styremedlem for perioden 2021-2023. Steffen ble valgt inn som styremedlem på ekstraordinær generalforsamling. Steffen satt som varamedlem fra 2020.

Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3, som varamedlem for perioden 2021-2023. Dette blir Vanjas første periode som varamedlem.

Jens Melsom, Seljeveien 13, som varamedlem for perioden 2021-2023. Jens har sittet flere perioder i styre tidligere.

Til valgkomiteen innstilles Helle Storvik, Seljeveien 5, for perioden 2021-2023.

Denne innstillingen er ikke til hinder for at medlemmer av GS foreslår andre kandidater som benkeforslag, når Frydenberg 1 brl avholder sin generalforsamling. Valgkomiteen vil spesielt minne om at det er ønskelig med ett medlem til valgkomiteen. Selv om arbeidsmengden ikke er større enn at det håndteres fint av to personer, ville det være nyttig med en samtalepartner til, og et tredje medlem gjøre komiteen mer robust ved sykdom eller frafall.



Forslag til kandidater på valg til styret (for 2 år):

- Styremedlem Liv Sundby, Seljeveien 9 (gjenvalg) 2021-2023
- Styremedlem Steffen Falkevik, Seljeveien 13, (gjenvalg) 2021-2023
- Varamedlem Vanja Thorvaldsen, Seljeveien 3, (ny) 2021-2023
- Varamedlem Jens Melsom, Seljeveien 13, (ny) 2021-2023

Forslag til kandidater på valg til valgkomiteen (for 2 år)

- Valgkomitemedlem Helle Storvik, Seljeveien 5, (ny) 2021-2023

Valgkomiteen vil rette en stor takk til dere som stiller til valg og gjenvalg og til sittende styre. Dere gjør en viktig jobb for bomiljøet.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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