



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 863 769	4 851 412
Sum inntekter		6 863 769	4 851 412
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 164 580	3 092 339
Sum kostnader		3 392 780	3 320 539
Driftsresultat		3 470 989	1 530 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 393	17 026
Sum finansinntekter		73 393	17 026
Annen finanskostnad		696 780	425 172
Sum finanskostnader		696 780	425 172
Netto finans		-623 387	-408 145
Resultat før skattekostnad		2 847 602	1 122 727
Årsresultat		2 847 602	1 122 727
Totalresultat		2 847 602	1 122 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 847 602	1 122 727
Sum overføringer og disponeringer		2 847 602	1 122 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 806 429	257 760 850
Sum varige driftsmidler		257 806 429	257 760 850
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		801 341	681 410
Sum finansielle anleggsmidler		801 341	681 410
Sum anleggsmidler		258 607 770	258 442 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		191	10 705
Andre fordringer		2 064	99 575
Sum fordringer		2 255	110 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 031	2 372 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 031	2 372 063
Sum omløpsmidler		3 006 286	2 482 342
SUM EIENDELER		261 614 056	260 924 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		196 381 025	193 533 423
Sum opptjent egenkapital		196 381 025	193 533 423
Sum egenkapital		196 871 025	194 023 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 063 235	14 578 173
Øvrig langsiktig gjeld		51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld		63 500 281	66 015 219
Sum langsiktig gjeld		63 500 281	66 015 219
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 289	3 315
Leverandørgjeld		440 450	778 131
Annen kortsiktig gjeld		672 012	104 514
Sum kortsiktig gjeld		1 242 750	885 960
Sum gjeld		64 743 031	66 901 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 614 056	260 924 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538035

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 863 769	4 851 412
Sum inntekter		6 863 769	4 851 412
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 164 580	3 092 339
Sum kostnader		3 392 780	3 320 539
Driftsresultat		3 470 989	1 530 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 393	17 026
Sum finansinntekter		73 393	17 026
Annen finanskostnad		696 780	425 172
Sum finanskostnader		696 780	425 172
Netto finans		-623 387	-408 145
Resultat før skattekostnad		2 847 602	1 122 727
Årsresultat		2 847 602	1 122 727
Totalresultat		2 847 602	1 122 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 847 602	1 122 727
Sum overføringer og disponeringer		2 847 602	1 122 727



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		257 806 429	257 760 850
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		801 341	681 410
Sum anleggsmidler		258 607 770	258 442 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		191	10 705
Andre fordringer			
		2 064	99 575
Sum fordringer		2 255	110 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 004 031	2 372 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 031	2 372 063
Sum omløpsmidler		3 006 286	2 482 342
SUM EIENDELER		261 614 056	260 924 602
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	196 381 025	193 533 423
Sum opptjent egenkapital	196 381 025	193 533 423
Sum egenkapital	196 871 025	194 023 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 063 235	14 578 173
Øvrig langsiktig gjeld	51 437 046	51 437 046
Sum annen langsiktig gjeld	63 500 281	66 015 219
Sum langsiktig gjeld	63 500 281	66 015 219
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	130 289	3 315
Leverandørgjeld	440 450	778 131
Annen kortsiktig gjeld	672 012	104 514
Sum kortsiktig gjeld	1 242 750	885 960
Sum gjeld	64 743 031	66 901 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 614 056	260 924 602



Organisasjonsnr: 989 838 326
FRYDENBERG 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5687

Frydenberg 1 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Frydenberg 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:45, Fjellhaug skole i Sinselveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av borettslagets husordensregler
8. Forslag til endring av borettslagets vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenberg 1 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen velges blant de fremmøtte. Protokollvitner velges blant de fremmøtte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5687 Årsrapport med regnskap 2023 - med styrets arbeid.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

Forslag til endring av borettslagets husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerning av § 7 Siste setning «Det er ikke tillatt å benytte dette som oppholds-/gjeste-/soverom» stryke

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Setningen hører ikke hjemme her og har kommet inn her ved en feil. Den hører hjemme i «Retningslinjer for balkonger, hager og utomhusareal» punkt 6 «Redskapsbod/lekestue/veksthus», hvor den allerede er tatt inn.

Forslag til vedtak

Fjerning av siste setning av §7 godkjennes

Sak 8

Forslag til endring av borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedlegg gjennomgås i plenum på årsmøte.

Eventuelle spørsmål til vedtektsendringene besvares da.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekter godkjennes.

Vedlegg

2. vedlegg vedtektssaker.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vanja Thorvaldsen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor-Kristian Jenssen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Svinsaas Einum	Seljeveien 3
Styremedlem	Liv Reidun Sundby	Seljeveien 9
Styremedlem	Vanja Thorvaldsen	Seljeveien 3
Styremedlem	Sandra Wolter-Paulsen	Seljeveien 13
Varamedlem	Marianne Brodtkorb	Seljeveien 1
Varamedlem	Agnes Marie Simensen	Seljeveien 9

Valgkomiteen

Iselin Bakke Kongsvik	Seljeveien 7
Jens Melsom	Seljeveien 13

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frydenberg 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

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.

Frydenberg 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYREMØTER

Det er i perioden avholdt 14 styremøter. Styret "hastebehandler" i tillegg saker pr. e-post og telefon mellom møtene ved behov.

ARBEID I STYRET

I perioden har styret bestått av 4 personer – 3 kvinner og 1 mann.

ANDELSEIERE

I 2023 har vi fått 8 nye andelseiere. Dette er en liten økning i forhold til året før. 16 andelseiere har bodd i borettslaget fra det var nytt i 2007.

Gjennomsnittsalderen i borettslaget er 48 år og det er 55 % kvinner og 45 % menn blant andelseierne.

ØKONOMI

Borettslaget har en solid og stabil økonomisk situasjon. Disponible midler er pr. 31.12.2023 kr 1.763.536,- som gir en økning i 2023 med kr 167.154. Årsresultatet for 2023 viser noe svakere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak høye kostnader for utskifting av vinduer pga flere vinduer og høyere kost enn budsjettert, nødvendig bytte av vegglamper i oppgangene, samt høye finanskostnader.

Flere deler/komponenter/utstyr i borettslaget har "nådd sin levetid" og utskifting har påbegynt både på vinduer, 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.

De kommende årene vil det være behov for vedlikehold av blokkenes fasader og markterrasse. Dette vil medføre en betydelig kostnad for borettslaget som må finansieres ved låneopptak.

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

FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Tryg. Det har det siste året vært flere tilfeller av vannskade som følge av tretthetsbrudd, manglende ettersyn og feil bruk av innretninger. Dette medfører ekstra kostnader for borettslaget i form av egenandel og økt premie på forsikringen.

ENERGI

Borettslaget har felles leverandører for både fjernvarme, varmtvann og husholdningsstrøm. Andelseierne betaler a-konto-beløp basert på historisk forbruk og avregning skjer etter årsskiftet med tilbakebetaling eller fakturering dersom man ha betalt for mye eller lite foregående år.

Energiprisene er fortsatt høye, dog ikke så høye som i 2021, og det er forventet at de holder seg høye. Borettslaget får kompensert støtte på lik linje med private husholdninger.

Styret besluttet å senke a-kontobeløpet i mai 2023 iht forslag utregnet av Techem.



Styret har også utredet mulige energisparende tiltak for fellesområdene, men over halvparten av strømforbruket i fellesområdene er knyttet til drift av heiser og ventilasjonsvifter på taket som ikke kan skrus av.

VINDUER

Flere av borettslagets vinduer er i svært dårlig forfatning med langt fremskreden råte – hovedsakelig i vindusramme, men enkelte steder har også vinduskarmen tydelig tegn på råte. Noen vinduer er allerede skiftet ut, blant annet etter at hele vindusrammen var i ferd med å gå i oppløsning og vinduet falle ut.

Styret har innhentet faguttaleser på området og det er ingen tvil om at vinduer skal ha lengre holdbarhet enn borettslagets 15 år. Dessverre er garanti fra utbygger for lengst over og dette er kostnader som borettslaget må ta.

Det er viktig at alle beboere sjekker og følger med på sine vinduer og gir beskjed til styret slik at nytt vindu kan bestilles i god tid før skaden blir så omfattende at vinduet ramler ut.

Styret har skiftet 21 vinduer siden forrige generalforsamling til en total kostnad på kr 541.000,-.

LAMPER I OPPGANGER

Vegglampene i oppgangene ble skiftet i 2023. Flere lamper var defekte og modellen var gått ut av produksjon, samt at det ble oppdaget varmgang da de første lampene ble montert, styret valgte da å skifte alle lamper slik at det enhetlige preget ble opprettholdt. Det var også rimeligere å skifte alle samtidig fremfor å skifte fortløpende.

STRØMMÅLERE OG RADIOSENDERE

Totalt åtte strømmålere er skiftet ut for at radiosendere fra Techem kunne installeres. Arbeidet er ferdig, og alle strømmålere og radiosendere gir riktig avregning på strøm til Techem.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om vaktmestertjenester, renhold, matteservice og stell av grøntområder.

Via Frydenberg Driftsforening utføres snømåking og strøing i vinterhalvåret.

HEISER

Heisanlegget har vist god driftssikkerhet det siste året uten uforutsette kostnader.

INTERNETT OG TV

Borettslaget har avtale med Global Connect (tidligere Lynet Internett AS) Dette er en 5-årsavtale som utløpet mai 2025. Beboer velger selv løsning for TV.

Enkelte har opplevd periodevis ustabil netts og styret vil i løpet av våren 2024 samle dokumentasjon på omfanget av dette, for å få en helhetlig oversikt.

PARKERINGSAVTALE

Frydenberg Driftsforening har avtale med Park Nordic som omfatter hele Frydenbergfeltet og garasjeanlegget. Området er regulert med «Sone Parkering Forbudt» og ved



overtredelser kan styret kontaktes for å tilkalle Park Nordic for illeggelse av gebyr og borttauing.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

Ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 vedtok å utsette de planlagte vedlikeholds-/rehabiliteringsplaner i lys av den økonomiske situasjonen med høy inflasjon og stigende renter. Styret bør starte forprosjektering av dette med sikte på vedtak i løpet av 2025 og oppstart i 2026.

FJERNVARMEANLEGGET

Fjernvarmeanlegget har vist god driftssikkerhet, men det er kostnadskrevende med flere tilfeller av lekkasjer i både fordelerskap og på radiatorer. Det er viktig at beboere regelmessig sjekker for eventuelle lekkasjer i fordelerskap.

UNLOC

Alle inngangsdører på blokkene har montert UNLOC fra OBOS slik at de kan åpnes med mobiltelefonen. Styret har valgt å sette en begrensning på hvor mange som nøkkelen kan deles med til fem personer i tillegg til eierne.

DUGNAD

Det ble gjennomført dugnad i mai 2023. Det var som vanlig godt oppmøte og dugnaden fungerer både som en sosial begivenhet hvor naboer møtes i tillegg til å få utført nødvendig arbeid før sommersesongen.

SYKKELVASK

Styret etablerte sist sommer sykkelvask mellom Seljeveien 7 og 9 til fri bruk for beboerne. Denne holdes "åpen" i sommerhalvåret.

SOMMERFEST

Det ble arrangert sommerfest i juni med godt oppmøte og god stemning blant beboerne. Styret ser på dette som et viktig trivselstiltak for å styrke fellesskapet og samholdet i borettslaget.

BEBOERSAKER

Det siste året har vært rolig og uten klager på beboere.

FORRETNINGSFØRERAVTALE

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

KONTAKT MELLOM STYRET OG BEBOERE

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. Vibbo er vår kommunikasjonskanal.

Styret har egen e-postadresse: frydenberg1@styrerommet.no.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2023 kr 1.763.536,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet, det gir en økning på kr 167.54,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 805 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene er fremdeles høye, dog lavere enn 2021.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er økt med 15%, det er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg 1 Borettslag.

Lån

Frydenberg 1 Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENBERG 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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 informasjon.

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 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 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: 1EXX4-KOIOY-HIT6P-PVMKE-IFZNC-XCSVQ



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

2024-03-05 11:04:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1EXX4-KOIOY-HIT6P-PVMKE-IFZNC-XCSVQ

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/validator>

15 av 36687 Årsrapport med regnskap 2023 - med styrets arbeid.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.24		1 596 382	1 617 083	1 596 382	1 763 536
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 847 602	1 122 727	1 406 881	1 450 412
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-938 936	-1 047 942	-1 003 000	-961 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15	-1 576 002	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-119 931	-105 315	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-45 579	9 828	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		167 154	-20 701	403 881	489 412
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.23		1 763 536	1 596 382	2 000 263	2 252 948
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 006 286	2 482 342		
Kortsiktig gjeld		-1 242 750	-885 960		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.23		1 763 536	1 596 382		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 279 605	1 132 749	1 128 180	1 354 224
Innkrevde felleskostnader	2	4 004 068	3 711 064	3 949 820	4 116 776
Andre inntekter	3	4 094	7 599	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 287 767	4 851 412	5 078 000	5 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 184	-10 698	-10 300	-14 300
Forretningsførerhonorar		-132 968	-127 835	-134 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-9 975	-12 233	-25 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 190 561	-1 356 989	-968 000	-805 900
Forsikringer		-228 583	-192 697	-215 000	-260 018
Kommunale avgifter	9	-943 708	-757 540	-859 000	-1 073 981
Kostnader sameie	20	-97 428	-129 731	-140 359	-154 144
TV-anlegg/bredbånd		-232 848	-232 848	-233 000	-232 848
Andre driftskostnader	10	-314 325	-271 769	-306 460	-331 197
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 392 780	-3 320 539	-3 119 119	-3 267 588
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 894 987	1 530 873	1 958 881	2 203 412
Innbetalt andel fellesgjeld		1 576 002	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 470 989	1 530 873	1 958 881	2 203 412
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 393	17 026	0	1 000
Finanskostnader	12	-696 780	-425 172	-552 000	-754 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-623 387	-408 145	-552 000	-753 000
ÅRSRESULTAT		2 847 602	1 122 727	1 406 881	1 450 412
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 847 602	1 122 727		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	210 839 166	210 839 166
Tomt		46 868 464	46 868 464
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	98 799	53 220
Øremerkede bankinnskudd	21	801 341	681 410
SUM ANLEGGSMIDLER		258 607 770	258 442 260
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		325	6 895
Kundefordringer		191	10 705
Andre kortsiktige fordringer	14	1 739	6 421
Energiavregning		0	86 259
Driftskonto OBOS-banken		1 149 472	1 088 533
Sparekonto OBOS-banken		1 854 559	1 283 530
SUM OMLØPSMIDLER		3 006 286	2 482 342
SUM EIENDELER		261 614 056	260 924 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5 000		490 000	490 000
Annen egenkapital	15	196 381 025	193 533 423
SUM EGENKAPITAL		196 871 025	194 023 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 063 235	14 578 173
Borettsinnskudd	17	51 437 046	51 437 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 500 281	66 015 219
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 461	104 514
Leverandørgjeld		440 450	778 131
Påløpte renter		60 610	3 315
Påløpte avdrag		69 679	0
Energiavregning	18	626 551	0



SUM KORTSIKTIG GJELD		1 242 750	885 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 614 056	260 924 602
Pantstillelse	19	279 227 630	279 227 630
Garantiansvar	20	83 999	2 306 228

Oslo, __.__.2024

Styret i Frydenberg 1 Borettslag

Torgeir Svinsaas Einum

Liv Reidun Sundby

Sandra Wolter-Paulsen

Vanja Thorvaldsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 210 792
Renter	333 480
Kabel-TV	232 848
Eiendomsskatt	126 916
Nedbetaling	100 032
Kapitalkostnader på IN-lån	1 256 147
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	23 458
Overført til kapitalkostnader	-1 279 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 004 068

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	4 094
SUM ANDRE INNTEKTER	4 094

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 078, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 184.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 975
SUM KONSULENTHONORAR	-9 975

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-479 297
Drift/vedlikehold VVS	-71 740
Drift/vedlikehold elektro	-172 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-258 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 441
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 190 561

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-126 981
Vann- og avløpsavgift	-496 509
Renovasjonsavgift	-320 217
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-943 708

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-7 880
Diverse leiekostnader/leasing	-14 888
Lyspærer og sikringer	-4 623
Vaktmestertjenester	-111 491
Renhold ved firmaer	-137 853
Andre fremmede tjenester	-4 691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 078
Andre kontorkostnader	-6 436
Bank- og kortgebyr	-3 489
Velferdskostnader	-13 136
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 325

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038
Andre renteinntekter	351
SUM FINANSINNTEKTER	73 393

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-633 105
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 544
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-696 780

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 739
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 739

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	110 346 473
Egenkapital fra IN tidligere	181 409 028
Egenkapital fra IN 2023	1 576 002
Reduksjon EK fra IN	-96 950 478
SUM ANNEN EGENKAPITAL	196 381 025

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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt

Renter 31.12: 5,70 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2008

#####

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

11 690 824

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

646 500

Nedbetalt tidligere, IN

181 409 028

Nedbetalt i år, IN

1 576 002

-10 948 230

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. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

1 592 559

Nedbetalt i år

292 436

-1 115 005**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 063 235**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-51 437 046
SUM BORETTSINNSKUDD	-51 437 046

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 770 044
SUM INNETEKTER	-2 770 044

KOSTNADER

Techem	74 188
Fjernvarme	1 485 920
Strøm	583 386
SUM KOSTNADER	2 143 493

SUM ENERGIAVREGNING	-626 551
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt boenhets forbruk. Avregning mot a-konto innbetaling fra Garasjesameiet er ikke tatt med i beløpet. 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 enkelt boenhets forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 437 046
Pantelån	12 063 235
Påløpte avdrag	69 679
Beregnete IN-forpliktelser	86 034 552
TOTALT	149 604 512

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 20****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. 49 760 fra fjorårets regnskap

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjesameie A og B

inntatt i resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Garasjesameie A og B sittforregnskap (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. 34 239 fra fjorårets regnskap

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i

resultatregnskapet under kostnader sameie

Til orientering vedlegges Frydenberg Driftsforening sitt fjorårregnskap (s 7425)

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 80294102. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Oppgradering av felles- /uteområdene
------	---



Innkommne forslag A – Endring av borettslagets vedtekter

Forslag A0

1 Det er gjennomgående endret hvordan vi referer til borettslagsloven i vedtektene, uten. Endrer ikke meningsinnhold.

2 Hele § 6 har fått en tydeligere *inndeling med overskrifter*. Dette endrer ikke meningsinnhold, men er ment å gi bedre leseopplevelse.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: se over

Forslag A1:

§3 Følgende setning *“Frem til ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget ved forretningsfører.”* stykes.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Redaksjonell endring – setningen er ikke aktuell etter at borettslaget er ferdig etablert og dannet.

Forslag A2:

§3 Følgende setning *“Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.”*

Endres til *“Andelen skal registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser, jfr. borettslagsloven § 6-1.*

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Redaksjonell endring og korrekt henvisning til paragraf i borettslagsloven.

Forslag A3:

§3 Følgende setning *“Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.”*

Endres til *“Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.”*

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Henvisning til borettslagsloven og med riktig paragraf.

Forslag A4:

§3 Følgende setning *“Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.”* stykes.

Forslagsstiller: Styret



Begrunnelse: Ikke aktuell praksis

Forslag A5

§4 Redaksjonell endring - Overskrift "Overføring av andeler" endres til "Overføring av andeler ved eierskifte"

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Tilpasset borettslagslovens ordbruk og gir bedre forståelse for forskjellen mellom salg og utleie/bruksoverlating.

Forslag A6:

§4 andre avsnitt, 2.setning "Styret kan i forbindelse med godkjenning kreve at andelseier skal kunne dokumentere evnen til å betjene felleskostnadene." strykes.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Saklig grunn for nektelse må vurderes i hver enkelt sak, styret har heller ingen mulighet til å sjekke slike forhold.

Forslag A5:

§4 andre avsnitt, i siste setning "med nødvendige vedlegg" strykes.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Unødvendig tekst i vedtektene. Praksis er beskrevet i egen rutine og elektronisk behandling fra OBOS eiendom.

Forslag A6

§4 siste setning "Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder." endres til "Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder, jfr. borettslagsloven § 4-8."

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Nødvendig med henvisning til paragraf i borettslagsloven (§4-8).

Forslag A7

§6 fjerde avsnitt, 1.punktum "Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak."

Endres til "Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 5-22. Dette gjelder dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak."

Forslagsstiller: Styret



Begrunnelse: Nødvendig henvisning til borettslagsloven og enkel språkvask.

Forslag A7

§7 Endret overskrift "Fysisk bruk og vedlikehold" endres til "*Fysisk bruk, vedlikehold og installasjoner*"

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Gir bedre sammenheng med tekst og innhold, gir bedre leseopplevelse.

Forslag A8

§7 Avsnitt 4, siste setning "Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av tilhørende avløp, herunder 4 oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse". Markeret som eget avsnitt.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Bedre leseopplevelse.

Forslag A9

§7 Nytt avsnitt "*Andelseier med ettermontert utstyr, som innglassing, solskjerming eller lignende, er selv ansvarlig for installasjonen, vedlikeholdet og eventuell skadesak.*"

Tillegg etter dagens punkt:

«Skader på ettermontert utstyr eller skader som følge av ettermontert utstyr, så som markiser, innglasset balkong og lignende er andelseiers ansvar og må bekostes av andelseier.

Eventuelle merkostnader som følge av ettermontert utstyr i forbindelse med vedlikehold eller lignende i regi av borettslaget, må bekostes av andelseier.»

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Det er nødvendig å presisere at ansvar for vedlikehold av ettermontert utstyr, så som markiser, screens, innglassing m.m., er andelseiers ansvar. Det samme gjelder dersom ettermontert utstyr forårsaker skade på borettslagets eller andre andelers utstyr eller eiendom og dersom ettermontert utstyr medfører ekstra kostnader f.eks. ved oppussing eller lignende.

Forslag A10

§8 femte avsnitt "Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier." Endres til "*Kostnader til fiberbredbånd fordeles likt på hver andel.*"

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Tilpasset det som reelt inngår i fellesutgiftene.



Forslag A11

Vedlegg "Egenerklæring om ved kjøp av borettslagsleilighet i Frydenberg 1 Borettslag" - tas ut.

Forslagsstiller: Styret

Begrunnelse: Skjema hentes på Vibbo, gjelder både interne og eksterne brukere. Redigeringer skjer via mal som ligger i vårt system hos OBOS (Styrerommet). Skjemaet har ikke sin plass som vedlegg til vedtektene.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2024

Styret i Frydenberg 1 borettslag fikk følgende sammensetning etter generalforsamling 2023:

- Torgeir Svinsaas Einum (styreleder) 2022 – 2024
- Liv Sundby (styremedlem) 2023 – 2025
- Vanja Thorvaldsen (styremedlem) 2023 – 2024
- Sandra Wolter-Paulsen (styremedlem) 2023 – 2025

- Agnes Simensen (varamedlem) 2023 – 2025
- Marianne Brodtkorb (varamedlem) 2023 – 2025

- Iselin Kongsvik (valgkomite) 2023 – 2025
- Jens Melsom (valgkomite) 2023 - 2025

Det innebærer at Torgeir Svinsaas Einum og Vanja Thorvaldsen er på valg i år i og med at deres periode er fram til 2024.

Liv Sundby og Sandra Wolter-Paulsen er ikke på valg. Det samme gjelder varamedlemmene og representanter til valgkomiteen.

Valgkomiteen har i forbindelse med sitt arbeid fått beskjed om at Torgeir Svinsaas Einum ikke ønsker gjenvalg som styreleder.

Vanja Thorvaldsen, som er på valg og har sittet som styremedlem i ett år, har blitt forespurt om å overta som styreleder. Dette har hun takket ja til, og styret vil derfor innstille henne som ny styreleder for en periode på 2 år.

Det vil si at det må innstilles ett nytt medlem til styret hvis det fortsatt skal bestå av 4 personer. Valgkomiteen har diskutert med det sittende styret og kommet fram til at fire personer er et riktig antall basert på det aktivitetsnivået som antas å bli i 2024/2025.

Skulle det i løpet av denne perioden vedtas igangsatt større prosjekter som kanskje ville kreve ekstra innsats fra styret, kan det vurderes å øke antallet for eksempel ved neste års generalforsamling.

Valgkomiteen har sendt ut forespørsel og informasjon om det er andelseiere som kan tenke seg å delta i styrearbeid. Som vanlig har ikke interessen vært enormt stor, men det har meldt seg personer som styret har vurdert nærmere.

Med dette som utgangspunkt vil valgkomiteen innstille Tor-Kristian Jenssen som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Tor-Kristian bor i Seljeveien 3, og flyttet dit i april-2023. Han er utdannet ingeniør innen automasjon/elektro og har jobbet med en rekke store prosjekter blant annet innen offshore. For tiden jobber han som lærer innen ingeniørutdanning. I tillegg har han erfaring fra styrearbeid i et større sameie på Sinsen.

Valgkomiteen mener han har en veldig relevant bakgrunn for styrearbeid hos oss, og framstår som en motivert person som ønsker å gjøre en innsats for fellesskapets beste.



Valgkomiteen fremmer derfor følgende innstilling:

Styreleder

Vanja Thorvaldsen velges for 2 år (2024-2026)

Styremedlem

Tor-Kristian Jenssen velges for 2 år (2024-2026)

For valgkomiteen

Iselin Kongsvik

Jens Melsom



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5687 Selskapsnavn: Frydenberg 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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