



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 16

FRYDENS GATE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENS GATE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/16>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmer kan leveres styreleders postkasse før møtet lukker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Digital løsning for booking av vaskemaskin
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENS GATE 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thomas Nicolai Wergeland som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Nicolai Wergeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanna Killi Fiskum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til regnskap 2024 og budsjett 2025.docx.pdf
4. 0016 Frydens Gate Borettslag Revisors beretning.pdf
5. 0016 Årsregnskap 2024 Frydens gate borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000 iht budsjett 2025.

Styrehonoraret er ikke endret siden 2021, økningen tilsvarer KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000.

Sak 6

Digital løsning for booking av vaskemaskin

Forslag fremmet av:

Ingvild Nærum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært veldig fint om man kunne booke, og endre vaskebooking uten å gå fysisk ned til vaskerommet, særlig hvis man ikke er hjemme og gjerne skulle ha blitt lenger enn planlagt.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til dette, men bemerker at det kan bli utfordrende med en eventuell kombinert løsning, der man fremdeles skal ha mulighet til å booke vasketid fysisk i vaskerommet, samtidig som man skal kunne booke dette digitalt. Dersom de to løsningene skal kunne snakke sammen, fordrer det infrastruktur i vaskerommet som kan bli kostbar, og i ytterste konsekvens vil kunne medføre innføring av gebyr for å benytte vaskerommet.

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke mulighetene for digital bookingløsning for vaskemaskinene, samt eventuelt kostnadsomfang av en slik løsning, og gi videre tilbakemelding om dette til andelseierne.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Nicolai Wergeland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Konieczny

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tobias Knudsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Constance Jessen Holm
 - Haavard Fond Garathun
 - Ida Bjørnsen
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Nicolai Wergeland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Konieczny
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Nicolai Wergeland	Frydens Gate 5 B
Styremedlem	Sabrina Khan Norstrøm	Frydens Gate 5 D
Styremedlem	Martin Konieczny	Frydens Gate 5 B
Varamedlem	Tobias Knudsen	Frydens Gate 5 C
Varamedlem	Constance Jessen Holm	Frydens Gate 5 D
Varamedlem	Haavard Fond Garathun	Frydens Gate 5 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Nicolai Wergeland Frydens Gate 5 B

Varadelegert

Martin Konieczny Frydens Gate 5 B

Kontaktinformasjon

Styrets e-post: frydensgate5@gmail.com.

Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/frydens-gate med praktisk informasjon om borettslaget og om din egen bolig. Borettslaget har også en Facebook-side hvor beboere kan kommunisere med hverandre.

Vibbo: Du finner 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 Frydens Gate Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Frydens Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954390039, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229/10

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Frydens Gate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i perioden avholdt styremøter ved behov, og det har ellers vært jevnlig dialog innad i styret i forbindelse med pågående saker. Vi har løpende fulgt opp henvendelser fra andelseierne, på Vibbo, e-post og i borettslagets Facebook-kanal. Det har dreid seg både om enkle svar og mer kompliserte ting som krever oppfølging med fysisk oppmøte. Det har ellers blitt gjennomført vårdugnad.

Grøntområder

Styret har fortsatt arbeidet med beplantning av utearealene, og har forlenget samarbeidet med plantekonsulent Karen Pederstad.

Det ble sommeren 2024 supplert med ytterligere planter på begge sider av bygget, i samarbeid med Karen og vaktmester Thomas. Bedene mellom A og B ble reetablert, med nye planter for større helhet mellom for- og baksiden av bygningsmassen. Dette ble delvis finansiert med miljømidler fra OBOS. Ny bedkant i cortenstål settes opp i løpet av våren 2025.

Arbeidet med utearealene fortsetter i kommende styreperiode. Det sørges for ferdigstilling av beplantning i påbegynte bed, og alle plantekasser fylles.

Etter første runde i 2022, ble videre beskjæring av borettslagets trær gjennomført av arborister ved Yggdrasil trepleie, i henhold til bransjestandard. Dette følges også opp videre i kommende perioder, med ny beskjæring når dette er hensiktsmessig.

Vaktmester

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

Brannsikkerhet

Det har i perioden vært utført kontroll av brannvarslingsanlegget, samt pålagt kontroll av pulverapparater i leilighetene.

Informasjon om HMS-ansvar, med sjekklister for egenkontroll, er sendt ut til andelseierne.

Rørlegger/elektriker

VIP-avtalen med Rørlegger Sentralen A/S er videreført, og årlig kontroll av borettslagets anlegg er gjennomført i henhold til denne.

Reparasjon av gjerde/port

Gjerdet mot parken ved redskapsboden, samt port/gjerde ved B er i dårlig forfatning. Dette har ført til unødig gjennomgang fra uvedkommende, både fra parken og Ola Narr. Styret er i dialog med entreprenør for reparasjon av gjerdet mot parken, samt ny port ved B. Vi ser også på muligheter for bedre merking av parkeringsplassene. Arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av våren/sommeren 2025.

Bredbånd/TV

Bredbåndtilknytningen ble i sin tid etablert med Telenor som tilbyder, men de har etter hvert ikke kunnet levere tilstrekkelig når det gjelder pris/hastighet. Utstyret i leilighetene begynner også å bli utdatert (router/TV-boks), og utskiftning av dette er kostbart hos Telenor. Styret er i dialog med andre tilbydere som kan levere bedre pris/hastighet, og nytt utstyr i eksisterende infrastruktur. Bytte av leverandør planlegges i løpet av våren 2025.

Kommende periode

I kommende periode vil styret utføre løpende vedlikehold, samt gjøre ulike hensiktsmessige oppgraderinger.

Mulig arbeid i kommende periode

- Videre beplantning av utearealer, samt oppfølging av tidligere arbeid
- Reparasjon av gjerde mot parken, samt ny port/gjerde på oversiden av bygget, evt. etablering av støttemur ved parkeringsplasser
- Reparasjon av trappegelender i steintrapper ned fra gangvei
- Etablering/reetablering av trapp/rampe fra bod i D ned på gangvei
- Reetablering av rampe til redskapsskjul
- Utskifting av gammel lysarmatur i kjellerområdet til LED grunnet et EU-direktiv som utfaser gamle energikrevende lyspærer
- Opprydning/sanering av utrangert utstyr i fyrrommet
- Utskifting av dørlåser i fellesarealene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er ca. kr 110 000 høyere enn budsjett, dette skyldes i primært at det er brukt rundt 134 000 mer på drift og vedlikehold, samtidig er energikostnader ca 33 000 lavere enn budsjett.

Finansinntekter er ca. kr 40 000 høyere enn budsjettet, dette er renteinntekter på drift og sparekonto samt kundeutbytte fra Gjensidige.

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 2024 ble det innbetalt kr 48 966 på IN-ordningen.

Årsresultat korrigert for IN-innbetaling var kr 434 343.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune 2025

Oslo Kommune vedtok en økning på 4 % for renovasjon og 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6% fra 1. januar, samt bl.a.forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydens Gate Borettslag.

Lån

Frydens Gate Borettslag har to lån i OBOS-banken, begge med månedlige terminer og en flytende rente på 5,7% per 10.05.2025. Det ene lånet har løpetid frem til 30.01.2043, mens det andre (IN-lånet, balkonglånet) har løpetid til 30.11.2030.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2025.

Budsjettet har ikke lagt til grunn økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydens Gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydens Gate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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>.

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENS GATE BORETTSLAG
ORG.NR. 954 390 039, KUNDENR. 16
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		775 850	625 328
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		478 236	627 130
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 116	9 021
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-470 902	-483 771
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-48 966	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 322	-1 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-38 838	150 522
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 012	775 850
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		861 721	1 009 111
Kortsiktig gjeld		-124 709	-233 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 012	775 850

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		312 697	309 509	313 320	305 592
Innkrevde felleskostnader	2	3 098 032	2 917 418	3 097 680	3 127 408
Andre inntekter	3	13 700	44 800	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 424 429	3 271 727	3 426 000	3 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 215	-16 225	-16 000
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-135 000
Avskrivninger	15	-6 116	-9 021	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 870	-110 040	-115 870	-122 000
Konsulenthonorar	7	-3 670	-4 813	-7 000	-7 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-334 402	-99 510	-200 000	-200 000
Forsikringer		-217 264	-203 433	-217 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-431 718	-371 013	-429 300	-488 000
Energi/fyring	10	-577 041	-629 119	-610 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 974	-261 982	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	11	-312 564	-300 765	-315 000	-326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 437 859	-2 140 936	-2 325 795	-2 475 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		986 570	1 130 791	1 100 205	973 000
Innbetalt andel fellesgjeld		48 966	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 035 536	1 130 791	1 100 205	973 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 893	34 181	0	0
Finanskostnader	13	-601 193	-537 842	-611 000	-573 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-557 300	-503 661	-611 000	-573 000
ÅRSRESULTAT		478 236	627 130	489 205	400 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		478 236	0		
Til annen egenkapital		0	627 130		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 823 616	6 823 616
Tomt		1 086 440	1 086 440
Andre varige driftsmidler	15	89 714	95 830
Miljøbankkonto, øremerket		103 186	87 717
SUM ANLEGGSMIDLER		8 102 956	8 093 603
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 958	68 659
Andre kortsiktige fordringer	16	1 710	2 572
Driftskonto OBOS-banken		236 563	559 252
Sparekonto OBOS-banken		545 490	378 628
SUM OMLØPSMIDLER		861 721	1 009 111
SUM EIENDELER		8 964 677	9 102 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Udekket tap	18	-1 400 708	-1 878 944
SUM EGENKAPITAL		-1 395 008	-1 873 244
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 002 376	10 522 244
Borettsinnskudd	20	134 900	134 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	97 700	85 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 234 976	10 742 697
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 512	141 083
Påløpte renter		3 197	52 767
Påløpte avdrag		0	39 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 709	233 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 964 677	9 102 714

Pantstillelse	22	16 347 760	16 347 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Frydens Gate Borettslag

Thomas Nicolai Wergeland/s/

Martin Konieczny/s/

Sabrina Khan Norstrøm/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 097 556
Eiendomsskatt	476
Kapitalkostnader på IN-lån	309 093
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 604
Overført til kapitalkostnader	-312 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 098 032

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av parkeringsplasser	12 900
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	13 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 288, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 670
SUM KONSULENTHONORAR	-3 670

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-20 779
Drift/vedlikehold elektro	-6 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-284 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-334 402

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-478
Vann- og avløpsavgift	-293 670
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-431 718

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 911
Fjernvarme	-537 131
SUM ENERGI / FYRING	-577 041

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 789
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 467
Driftsmateriell	-7 733
Vaktmestertjenester	-190 000
Renhold ved firmaer	-82 678
Andre fremmede tjenester	-13 005
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 288
Andre kontorkostnader	-496
Porto	-300
Drivstoff biler, maskiner osv.	-259
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 564

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 184
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 871
SUM FINANSINTEKTER	43 893

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-98 431
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-502 690
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	-601 193

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.10

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2016	61 000	
Avskrevet tidligere	-60 999	1
Tilgang 2022	18 349	
Avskrevet tidligere	-9 684	
Avskrevet i år	-6 116	2 549
Redskapsbod		
Tilgang 1996	87 164	
Avskrives ikke		87 164
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		89 714
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 116

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		1 710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 710

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		-1 744 480
Egenkapital fra IN tidligere år		973 397
Egenkapital fra IN 2024		48 966
Reduksjon EK fra IN		-678 591
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-1 400 708

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-10 053 919	
Økning i 2019	-546 081	
Nedbetalt tidligere	1 881 192	
Nedbetalt i år	256 636	
		-8 462 172

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-5 602 860	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 826 027	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	214 266	
Nedbetalt tidligere, IN	973 397	
Nedbetalt i år, IN	48 966	
		-1 540 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 002 376

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1939	-127 600
Korrigert innskudd	-7 300

SUM BORETTSINNSKUDD	-134 900
----------------------------	-----------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-97 700
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 700
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 900
Pantelån	10 002 376
Beregnete IN-forpliktelser	343 772
TOTALT	10 481 048

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 823 616
Tomt	1 086 440
TOTALT	7 910 056

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88906576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Innkjøp av to vaskemaskiner	til vaskeriet
2021	Etablering utvendig stoppekran	Skifte stikkledning mot kommunalt anlegg
2021	LED-lys i to oppganger	B og C
2020-2021	Oppgradering av uteareal	
2018 - 2019	Utbedring av radiatoranlegg	Utbedring av hovedanlegget, sentralfyr samt skifte av defekte radiatorer.
2016 - 2019	Oppussing oppganger, nye dører	
2015	Nytt navn: Frydens gate borettslag	
2014	Takrehabilitering A og B	
2013	Utskifting vinduer og balkongdører	
2012	Utbedringer radiatoranlegg	
2011	Nytt callinganlegg	
2011	Takrehabilitering	
2010-2011	Utskifting vinduer, oppgang D	Oppgradering av fjernvarmeanlegg (pumpe) Kutting/rydding av trær på fellesareal
2009	Rehabilitering av gesims	Oppmaling trappeoppganger og vaskekjeller. Utskifting av vinduer Utskifting pulverapparat i leilighetene
2008 - 2009	44 balkonger oppført	Betongrehabilitering av eksisterende 8 balkonger. Montert brannklassifiserte dører til fellesarealer. Brannsikring trapperom (alarmanlegg/trykksatte vifter) Iverksatt utskifting av radiatorer
2006 - 2007	Forprosjekt balkong	
2005	1 ny parkeringsplass og oppgradering tørkeskap vaskeri.	Asfaltert utenfor oppgang B
2004	Oppgradering av uteareal og oppussing borettslagets leilighet.	Utskifting av et vindu i C-oppgangen
2000	Malt gulv i trappeoppgang og vindusutskifting i tre leiligheter fasade sør	
1999	VVS Rehabilitering	Utskifting av innvendig røranlegg og rehabilitering av våtrom.
1998	Avfallshus, lys og oppgradering kabelnettet	
1997	Utbedret uteplasser	
1996	Redskapsbod	
1995	EI-omtrekking	EI-omtrekking, alle leiligheter og gårdslyset
1994	Nytt tak i 5A - B	
1992	Nye leilighetsdører	
1991	Ny EI-kjele og rehabilitering balkonger	
1989	Utskifting av vinduer	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 16 Selskapsnavn: FRYDENS GATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Nicolai Wergeland er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Hanna Killi Fiskum er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 135 000.

For

Mot

Sak 6 Digital løsning for booking av vaskemaskin

Styret vil undersøke mulighetene for digital bookingløsning for vaskemaskinene, samt eventuelt kostnadsomfang av en slik løsning, og gi videre tilbakemelding om dette til andelseierne.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Thomas Nicolai Wergeland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Martin Konieczny

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tobias Knudsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Constance Jessen Holm

Haavard Fond Garathun

Ida Bjørnsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Thomas Nicolai Wergeland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Martin Konieczny



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for FRYDENS GATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954390039

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thomas Nicolai Wergeland som møteleder.

Forslag til vedtak:

Thomas Nicolai Wergeland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Hanna Killi Fiskum er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000 iht budsjett 2025.

Styrehonoraret er ikke endret siden 2021, økningen tilsvarer KPI.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 135 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Digital løsning for booking av vaskemaskin

Fremmet av: Ingvild Nærum

Det hadde vært veldig fint om man kunne booke, og endre vaskebooking uten å gå fysisk ned til vaskerommet, særlig hvis man ikke er hjemme og gjerne skulle ha blitt lenger enn planlagt.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til dette, men bemerker at det kan bli utfordrende med en eventuell kombinert løsning, der man fremdeles skal ha mulighet til å booke vasketid fysisk i vaskerommet, samtidig som man skal kunne booke dette digitalt. Dersom de to løsningene skal kunne snakke sammen, fordrer det infrastruktur i vaskerommet som kan bli kostbar, og i ytterste konsekvens vil kunne medføre innføring av gebyr for å benytte vaskerommet.

Forslag til vedtak:

Styret vil undersøke mulighetene for digital bookingløsning for vaskemaskinene, samt eventuelt kostnadsomfang av en slik løsning, og gi videre tilbakemelding om dette til andelseierne.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Nicolai Wergeland (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Nicolai Wergeland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Konieczny (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Konieczny

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tobias Knudsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tobias Knudsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Bjørnsen (15 stemmer)

Haavard Fond Garathun (15 stemmer)

Constance Jessen Holm (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Bjørnsen

Haavard Fond Garathun

Constance Jessen Holm

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Nicolai Wergeland (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Nicolai Wergeland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Konieczny (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Konieczny