



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 487 025
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYSJALIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		90 285 779	57 425 066
Sum inntekter		90 285 779	57 425 066
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 987 824	78 597
Sum kostnader		3 987 824	78 597
Driftsresultat		86 297 955	57 346 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 147	6 097
Sum finansinntekter		5 147	6 097
Annen finanskostnad		7 300 076	310 095
Sum finanskostnader		7 300 076	310 095
Netto finans		-7 294 929	-303 998
Ordinært resultat før skattekostnad		79 003 026	57 042 471
Ordinært resultat etter skattekostnad		79 003 026	57 042 471
Årsresultat		79 003 026	57 042 471
Totalresultat		79 003 026	57 042 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 003 026	57 042 471
Sum overføringer og disponeringer		79 003 026	57 042 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 038 370 000	645 134 030
Sum varige driftsmidler		1 038 370 000	645 134 030
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 038 370 000	645 134 030
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 680
Andre fordringer		427 187	659 264
Sum fordringer		427 187	660 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 036	538 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 036	538 422
Sum omløpsmidler		2 634 223	1 199 366
SUM EIENDELER		1 041 004 223	646 333 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		770 000	770 000
Sum innskutt egenkapital		770 000	770 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		136 048 483	57 045 457
Sum opptjent egenkapital		136 048 483	57 045 457
Sum egenkapital		136 818 483	57 815 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 650 000	199 690 000
Øvrig langsiktig gjeld		519 185 000	388 509 030
Sum annen langsiktig gjeld		903 835 000	588 199 030
Sum langsiktig gjeld		903 835 000	588 199 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 529	310 095
Leverandørgjeld		229 374	-71 405
Annen kortsiktig gjeld		89 837	80 218
Sum kortsiktig gjeld		350 740	318 908
Sum gjeld		904 185 740	588 517 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 004 223	646 333 396



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426818

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 487 025
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYSJALIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		90 285 779	57 425 066
Sum inntekter		90 285 779	57 425 066
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 987 824	78 597
Sum kostnader		3 987 824	78 597
Driftsresultat		86 297 955	57 346 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 147	6 097
Sum finansinntekter		5 147	6 097
Annen finanskostnad		7 300 076	310 095
Sum finanskostnader		7 300 076	310 095
Netto finans		-7 294 929	-303 998
Ordinært resultat før skattekostnad			
		79 003 026	57 042 471
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		79 003 026	57 042 471
Årsresultat		79 003 026	57 042 471
Totalresultat		79 003 026	57 042 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 003 026	57 042 471
Sum overføringer og disponeringer		79 003 026	57 042 471



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 038 370 000 645 134 030
Sum varige driftsmidler 1 038 370 000 645 134 030

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 038 370 000 645 134 030

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 1 680
Andre fordringer 427 187 659 264
Sum fordringer 427 187 660 944

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 207 036 538 422
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 207 036 538 422

Sum omløpsmidler 2 634 223 1 199 366

SUM EIENDELER 1 041 004 223 646 333 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 770 000 770 000
Sum innskutt egenkapital 770 000 770 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	136 048 483	57 045 457
Sum opptjent egenkapital	136 048 483	57 045 457
Sum egenkapital	136 818 483	57 815 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	384 650 000	199 690 000
Øvrig langsiktig gjeld	519 185 000	388 509 030
Sum annen langsiktig gjeld	903 835 000	588 199 030
Sum langsiktig gjeld	903 835 000	588 199 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 529	310 095
Leverandørgjeld	229 374	-71 405
Annen kortsiktig gjeld	89 837	80 218
Sum kortsiktig gjeld	350 740	318 908
Sum gjeld	904 185 740	588 517 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 041 004 223	646 333 396



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Frysjala Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 19. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frysjala Borettslag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/723>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjala Borettslag

Ole Fredrik Hald

Anders Lindgren

Emilie Aasheim

Petter Jean Johnsen

Ingunn Vimme



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Karin Engen og Bjørn Skramstad Pryser er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Fredrik Hald	Kjelsåsveien 164 E
Nestleder	Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Styremedlem	Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C
Styremedlem	Petter Jean Johnsen	Kjelsåsveien 164 K
Styremedlem	Ingunn Vimme	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Arne Ingar Svendby Evensen	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Tore Gunnar Rønning	Kjelsåsveien 164 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Frysjala Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Frysjala Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjelsåsveien 164 A,b,c,d,e
Kjelsåsveien 164 F,g,h,j,k

Gårds- og bruksnummer:
59 732

Første innflytting skjedde i 2019. Trinn 1 hadde overtakelse i perioden 28.11.-17.12.2019. Trinn 2 hadde overtakelse 21.-31.01.2020. Tomten, kjøpt i 2018 er på 7608,5 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Frysjala Borettslag har ingen ansatte.

Boligtyper

Frysjala borettslag består av 154 andelsleiligheter:

- 40 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 44 kvm til ca. 66 kvm.
- 42 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 62 kvm til ca. 178 kvm.
- 69 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 81 kvm til ca. 117 kvm.
- 3 stk. 5-roms leiligheter fra ca. 100 kvm til ca. 119 kvm.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 685 779.

Dette er kr 7 289 779 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er ikke var budsjettert med kapitalkostnader, hverken på inntekts- eller kostnadssiden. Årsaken er at borettslaget har IN, og kapitalkostnader fra andelseierne på inntektssiden vil være lik kapitalkostnader på lånet → gå i null. Når man samtidig vet at veldig mange benytter seg av anledningen til å innfri sin fellesgjeld enten ved overtakelse av boligen eller ved første gangs mulighet, så vil det uansett bli store avvik ift. budsjett. Lånet lå ved budsjettidspunktet heller ikke inne (var ikke utbetalt).

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 987 824.

Dette er kr 1 006 976 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert for vann og avløpsavgift som betales av Frysjaveien 42 Sameiet.

Resultat

Årets resultat på kr 79 003 026 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 77 600 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 403 026.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 283 483 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader enn for 2020.

Lån

Frysjala Borettslag har ett IN-lån i OBOS-banken AS. Renten ble satt ned den 22.03.2021 til 1,5 % (nominell). Lånet har 40 års løpetid og 5 års avdragsfrihet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er satt til kr. 167 716.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FRYSJAVEIEN 42 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiet består av 7 seksjoner. Seksjon 1 er en samleseksjon for 154 boliger, og seksjon 2-7 er næringsseksjoner på eiendommen gnr 59 bnr 732 i Oslo kommune.

Samleseksjonen for boligene eies av Frysjala borettslag. Seksjon 2, 3 og 4 er næringslokaler, seksjon 5 er en varmesentral, seksjon 6 er et avfallsrom for næring og seksjon 7 er parkeringsseksjon næring.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger og fellesarealer innenfor de enkelte samleseksjonene som bl.a. korridorer og trappeløp).

Sameierbrøken fordeler seg slik:

Seksjon 1, Samleseksjon bolig 12024/12472

Seksjon 2, Næring 176/12472

Seksjon 3, Næring 111/12472

Seksjon 4, Næring 87/12472

Seksjon 5, Næring 28/12472

Seksjon 6, Næring 16/12472

Seksjon 7, Næring 30/12472



Til generalforsamlingen i Frysjala Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frysjala Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frysjaia Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRYSJALJA BORETTSLAG ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723

Frysjala Borettslag

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	880 457	-154 396	880 457	2 283 483
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	79 003 026	57 042 471	401 200	1 031 700
Oppgjør i forbindelse med fusjon	0	-22 015	0	0
Anskaffelse tomt	11 -3 225 750	-3 149 250	0	0
Anskaffelse bygg	11 -390 010 220	-386 984 780	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 262 560 000	256 625 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -77 600 000	-56 935 000	0	0
Innb. borettsinnskudd	130 675 970	134 458 427	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 403 026	1 034 853	401 200	1 031 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 283 483	880 458	1 281 657	3 315 183
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 634 223	1 199 366		
Kortsiktig gjeld	-350 740	-318 908		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 283 483	880 458		



FRYSJALIA BORETTSLAG ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 289 772	310 095	0	6 104 256
Innkrevde felleskostnader	2	5 384 454	179 971	5 396 000	5 730 744
Andre inntekter	3	11 553	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 685 779	490 066	5 396 000	11 835 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-16 625	-14 000	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-157 073	-7 084	-164 000	-168 500
Konsulenthonorar	5	-4 530	0	-15 000	-10 000
Kontingenter		-30 800	0	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	6	-579 123	-7 823	-600 000	-850 000
Kommunale avgifter	7	-474 816	0	-1 455 000	-475 000
Kostnader sameie	19	-1 752 695	-29 922	-1 710 000	-2 011 000
Energi/fyring		-175 000	0	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-442 473	-14 667	-460 000	-465 000
Andre driftskostnader	8	-354 690	-5 102	-450 000	-477 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 987 824	-78 597	-4 994 800	-4 699 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 697 955	411 469	401 2007	7 135 700
Innbetalt andel fellesgjeld		77 600 000	56 935 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		86 297 955	57 346 469	401 200	7 135 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 147	6 097	0	0
Finanskostnader	10	-7 300 076	-310 095	0	-6 104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 294 929	-303 998	0	-6 104 000
ÅRSRESULTAT		79 003 026	57 042 471	401 200	1 031 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		79 003 026	57 042 471		



FRYSJALJA BORETTSLAG ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723

Frysjala Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	776 995 000	386 984 780
Tomt		261 375 000	258 149 250
SUM ANLEGGSMIDLER		1 038 370 000	645 134 030
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 680
Forskuddsbetalte kostnader		284 508	124 002
Andre kortsiktige fordringer	12	142 679	535 262
Driftskonto OBOS-banken		894 432	130 043
Sparekonto OBOS-banken		1 312 604	408 379
SUM OMLØPSMIDLER		2 634 223	1 199 366
SUM EIENDELER		1 041 004 223	646 333 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5000		770 000	770 000
Annen egenkapital	13	136 048 483	57 045 457
SUM EGENKAPITAL		136 818 483	57 815 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	384 650 000	199 690 000
Borettsinnskudd	15	519 185 000	388 509 030
SUM LANGSIKTIG GJELD		903 835 000	588 199 030
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		229 374	-71 405
Påløpte renter		31 529	310 095
Energiavregning	16	0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	89 837	80 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 740	318 908



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 004 223	646 333 396
Pantstillelse	18	1 038 370 000	645 134 030
Garantiansvar	19	0	0

Oslo, 23.03.2021
Styret i Frysjala Borettslag

Ole Fredrik Hald /s/

Emilie Aasheim /s/

Petter Jean Johnsen /s/

Ingunn Vimme /s/

Anders Lindgren /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 168 225
Garasje	212 985
Eiendomsskatt	3 244
Kapitalkostnader på IN-lån	7 494 129
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-204 357
Overført til kapitalkostnader	-7 289 772
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 384 454

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Frysjaparken Eiendom AS, andel kostnader	9 375
Utleie	2 178
SUM ANDRE INNTEKTER	11 553

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625. Kr 9 375 gjelder 2019.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 530
SUM KONSULENTHONORAR	-4 530

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 040
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-309 085
Drift/vedlikehold heisanlegg	-238 998
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-579 123

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 246
Renovasjonsavgift	-471 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-474 816

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 099
Vakthold	-53 540
Renhold ved firmaer	-288 164
Andre fremmede tjenester	-2 438
Trykksaker	-1 431
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-5 351
Bank- og kortgebyr	-2 667
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-354 690

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	922
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 225
SUM FINANSINNTEKTER	5 147

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 927 356
Renter og gebyr på lån til utbygger	-1 372 416
Renter på leverandørgjeld	-304
SUM FINANSKOSTNADER	-7 300 076

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
SUM BYGNINGER	776 995 000

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.59/bnr.732

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

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

Avregning kapitalkostnader IN-lån	23 726
Til gode fra Frysjaeveien 42 ES	118 953
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	142 679

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 513 483
Egenkapital fra IN tidligere	56 935 000
Egenkapital fra IN 2020	77 600 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	136 048 483

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.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	56 935 000
Nedbetalt i år, IN	77 600 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-384 650 000

Lånet er avdragsfritt fram til 30.03.2025.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	Første avdrag er 30/03-2025
3013		400
4001		750
5023		1 100
2001		1 400
3007		1 900
6018		2 100
5007		2 300
2005		2 550
5014		2 750
5030		2 800
2014		2 900
5020		2 950
3006, 3010, 3017, 4035		3 000
4003, 4006, 4010, 4017, 5035		3 100
3031		3 200
5010		3 300
3002, 5003, 5006, 5017		3 350
3028		3 400
6002		3 450
2002, 6013		3 500
6010		3 600
6019		3 650
4036		3 700
5016		3 750
3026, 3027, 4002, 4007, 4028, 5028		3 800
3025		3 850
2012, 4037, 6016		3 900
3023		3 950
3022, 7008		4 000
2007, 3024, 4024		4 100
6014		4 200
4030, 5024		4 250
6012, 7004		4 350
2018		4 400
2011		4 650
3029		4 700



2010	4 750
4014	5 100
4013	5 300
5013	5 550
2013, 3012, 3019	5 750
3015	5 950
2004, 5021	6 000
4019, 4032, 5012, 6006	6 100
3016	6 150
4011, 5032	6 200
4026	6 300
5004, 5011, 5019, 6020	6 350
4009, 4016	6 450
3021, 4034, 5026, 5029, 5031	6 500
4021, 5033, 5034	6 600
	6 650
5009, 6017	6 700
4008	6 750
6009	6 800
2015, 4005, 6003	6 900
5015, 7006	7 000
5005, 7009	7 050
3018, 7003	7 350
2006, 3001, 6001	7 450
4027	7 500
5027	7 750
3008, 3032, 4023	7 800
6015	7 850
2017	7 900
3020	7 950
6011	8 050
5022	8 100
5037	8 150
4020	8 250
5025	8 300
7007	8 550
5008	8 900
5018	9 200
7001	10 050
7005	10 300
7002	11 650
8002	12 350

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
SUM BORETTSINNSKUDD	-519 185 000

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 151 722
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-1 151 722
-----------------------	-------------------

Overført Frysjaveien 42 ES	1 151 722
----------------------------	-----------

SUM KOSTNADER	1 151 722
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-89 837
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-89 837
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
-----------------	-------------

Pantelån	384 650 000
----------	-------------

Beregnete IN-forpliktelser	134 535 000
----------------------------	-------------

TOTALT	1 038 370 000
---------------	----------------------

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

Bygninger	776 995 000
-----------	-------------

Tomt	261 375 000
------	-------------

TOTALT	1 038 370 000
---------------	----------------------

NOTE: 19**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/
LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameier.

Borettslaget har prorataansvar for Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie sin gjeld.

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det sittende styret i Frysjala Borettslag ble valgt i årsmøtet 2020. Arbeidsmengden har vært betydelig, og varamedlemmene har bidratt på lik linje med styrets medlemmer. Styreleder og nestleder har også verv i eierseksjonssameiets styre, og løpende arbeid har skjedd i samspill mellom de to styrene.

Styrets første år har vært preget av oppfølging mot utbygger, med ferdigstilling av leveranser, kartlegging av mangler og håndtering av reklamasjoner. Det var å ønske at mye av dette hadde gått raskere å få løst, men Covid 19 må ta noe av skylden for forsinkelser. Det har også vært et år med innkjøring av anlegget, med justeringer og endringer for å sikre stabilitet og funksjonalitet. Her har det vært mye oppfølging av ulike leverandører for å sikre riktige leveranser. Dette er aktiviteter som vil fortsette å prege styrets arbeid en tid fremover.

Innbrudd, hærverk og tyverier har dessverre også tatt mye kapasitet. Det har vært utfordrende å håndtere forsikringsselskap og leverandører for utbedring av skader og samtidig forsøke å øke sikkerhet for å hindre at dette blir et vedvarende problem. Erfaringer så langt tyder på at tiltakene som er gjort fungerer etter hensikten.

En annen oppgave for styret er å få de daglige praktiske tingene til å fungere i et helt nytt borettslag. Vi justerer, kommuniserer og følger opp regler og retningslinjer for hvordan vi skal bo sammen på en måte som er bra for så mange mennesker med ulike behov. En av de store utfordringene er trafikale forhold i og rundt borettslaget. I det siste ligger også håndtering av skader på installasjoner i gårdsrommet. Her er det dialog med utbygger om alternative løsninger, både for oss og ikke minst samhörigheten med Kikut.

Styret er nå i gang med å rette blikket fremover for å se på tjenester og avtaler som tilbys beboerne og som borettslaget benytter. Det er kommet på plass en avtale rundt solskjerming og videre evalueres avtaler om drift og vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer, TV- og bredbåndsleveranser, infrastruktur og drift av infrastruktur for ladeanlegg for el-biler. I tillegg arbeides det med muligheter som ligger i å bygge et tjenestetilbud rundt garasjeanlegget, som kan gi mange spennende muligheter.

Styret

Styret kan kontaktes på frysjala@styrerommet.no.

Vibbo

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

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Oversikt over hvem som disponerer hvilken bod følger av vedlegg til vedtektene.

Parkering

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i garasjekjeller i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732. Oversikt over hvem



som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene kan leies ut internt på Frysjaparken (se vedtektene).

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Noen andelseiere har kjøpt ekstra parkeringsplass beliggende i seksjon 7 i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. De omsettelige parkeringsplassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser

I garasjekjelleren er det etablert elbilplasser, da noen har kjøpt ladestasjon som tilvalg. De som benytter seg av ladestasjonen betaler for eget strømforbruk. Energiplan leser av strømforbruket og sender faktura direkte til eier av ladestasjonen.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslag har via eierseksjonssameiet avtale om vaktmestertjeneste med Coor Management Service AS. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester fra vaktmester

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Management Service AS om renhold av fellesarealene. Fortuna Renhold AS utfører renholdstjenesten.

Nøkkelbestilling

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til frysjala@styrerommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Reklamasjon og spørsmål

I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringsskap (Dalux ettermarked).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING med polisenummer 7283103**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.



TV og bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet borettslagets abonnement og tilleggsprodukter rettes til Telia kundetjeneste, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer å konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbruket er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Energiattest ved overtakelse av leilighet ligger i boligperm for den enkelte leilighet.

Nummerering av leiligheter

Andelseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.

1. Leilighetsnummer / prosjektnummer tre siffer. Dette nummeret er det som fremkommer i kjøpekontrakt.

2. Leilighetsnummer OBOS fire siffer. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Er nummerert «likt som prosjektnummeret over, men med en ekstra 0 etter første siffer. Prosjektnummer 101 har OBOS leilighetsnummer 1001 osv.

3. Andelsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-154. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.

4. Bolignummer (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter.

Under vedlegg til vedtektene finner man de numrene som gjelder for sin leilighet.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret var satt til kr 150 000.-, og omfatter i utgangspunktet ikke varamedlemmer. Grunnet betydelig arbeidsmengde har varamedlemmene måttet bidra på lik linje med styrets medlemmer. Det foreslås derfor at de skal motta tilsvarende honorar. Rammen foreslås derfor utvidet til kr 210 000.- som det er godt rom for i budsjettammen.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000,-. (Styrets forslag)

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-. (Budsjettert)



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre er valgt frem til 2022.

Det skal velges tre varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Arne Ingar Svendby Evensen

Lasse Kihm Maktabi

Undertegnede har god kjennskap til byggebransjen, og hvilke forventninger man kan ha til et nytt bygg.

Jobber i byggebransjen som rådgiver.

Tore Gunnar Rønning



Sak 6

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delgert Velges for 1 år

Ole Fredrik Hald

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Anders Lindgren



Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Biørn Trygve Lyche

Egil Gulliksen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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