



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 405 514  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Calle Kumlin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 563 960	1 480 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 563 960</b>	<b>1 480 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 472 723	1 532 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 529 773</b>	<b>1 589 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-965 813</b>	<b>-109 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 805	11 422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 805</b>	<b>11 422</b>
Annen finanskostnad		62 792	27 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 792</b>	<b>27 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 987</b>	<b>-16 528</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 001 800	-125 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 953	50 146
Sum fordringer		52 953	50 146
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		915 972	851 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 972	851 171
Sum omløpsmidler		968 925	901 318
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			183 303
Udekket tap		818 497	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-818 497</b>	<b>183 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-818 497</b>	<b>183 303</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 631 933	549 399
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 631 933</b>	<b>549 399</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 631 933</b>	<b>549 399</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 397	188
Leverandørgjeld		65 270	118 245
Annen kortsiktig gjeld		76 822	50 183
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>155 489</b>	<b>168 616</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 787 422</b>	<b>718 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379484

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 405 514  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Calle Kumlin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 990 405 514  
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 563 960	1 480 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 563 960</b>	<b>1 480 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 472 723	1 532 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 529 773</b>	<b>1 589 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-965 813</b>	<b>-109 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 805	11 422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 805</b>	<b>11 422</b>
Annen finanskostnad		62 792	27 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 792</b>	<b>27 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 987</b>	<b>-16 528</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 001 800	-125 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>



Organisasjonsnr: 990 405 514  
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 953	50 146
Sum fordringer		52 953	50 146
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		915 972	851 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 972	851 171
Sum omløpsmidler		968 925	901 318
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			183 303
Udekket tap		818 497	
Sum opptjent egenkapital		-818 497	183 303



Sum egenkapital	-818 497	183 303
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 631 933	549 399
Sum annen langsiktig gjeld	1 631 933	549 399
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 631 933</b>	<b>549 399</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 397	188
Leverandørgjeld	65 270	118 245
Annen kortsiktig gjeld	76 822	50 183
Sum kortsiktig gjeld	155 489	168 616
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 787 422</b>	<b>718 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>968 925</b>	<b>901 318</b>



Organisasjonsnr: 990 405 514  
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5724

Frysjaveien 27 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Frysjavaeien 27 Sameie

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 16. april kl. 11:00 og lukker 19. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5724>

### 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 avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjavaeien 27 Sameie



Sak 1

## 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 2

## 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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Som protokollvitner foreslås Randi Ervik og Dina Midttun.

Forslag til vedtak  
Randi Ervik og Dina Midttun velges.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer som ett underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5724 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000,-

Styrets innstilling

Styret har justert opp honoraret med en 6% økning fra budsjett og vil fremkomme som ett avvik i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Personene som er listet opp til valg har meldt sin interesse til å stille til valg.

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torstein Sættem



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annick batamuliza hillestad
- Amy Joanne Coulson

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karine Molandsveen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torstein Lauvstad Sættem	Frysjaveien 27 B
Styremedlem	Elisabeth Skarsbø Moen	Frysjaveien 27 C
Styremedlem	Jeanette Helen Ryen	Ogmunds Vei 16 A
Varamedlem	Amy Joanne Coulson	Frysjaveien 27 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Frysjaveien 27 Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Frysjaveien 27 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990405514, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 310

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

Frysjaveien 27 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### STYRETS ARBEID

Styret har følgende sammensetning:  
Styreleder: Torstein Lauvstad Sættem  
Styremedlem: Elisabeth Skarsbø Moen  
Styremedlem: Jeanette Helen Ryen  
Varamedlem: Amy Joanne Coulson

Styret har avholdt fire styremøter dette året.

### GENERELT OM STYREARBEIDET

Styret har hatt flere større saker å arbeide med i år, hovedsakelig knyttet til vedlikehold. Styret ser et behov for en langsiktig vedlikeholdsplan slik at vi får en god oversikt over hva som må prioriteres fremover. Styret har laget en prioriteringsliste.

### SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

#### MALING AV FASADE

Sommeren 2023 ble det gjennomført full vask og maling av byggenes fasade. Arbeidet ble utført av Regnbuen Malermesterbedrift, som kom best ut av en sammenligning mellom tre tilbud styret innhentet. Årsmøtet 2023 ba styret om å innhente flere tilbud på lån til finansiering av arbeidet, og OBOS bank kom best ut. Lånet som ble tatt opp i OBOS bank var på 1 – en – million kroner.

Regnbuen utbedret skader på mur og treverk, før byggene ble vasket og malt. Regnbuen skal også fuge sprekker mellom balkonger og vegg, men dette ble utsatt på grunn av dårlig vær. Dette følges opp. Styret er godt fornøyd med arbeidet som ble gjort, og det nye styret må følge opp det som gjenstår.

#### BESKJÆRING AV TRE

Sommeren 2023 ble det felt et stort tre utenfor inngang A, fordi treet hang over strøm- og signalførende kabler. Treet vokste også inn på veggen til bygg A/B og utgjorde et hinder for arbeidet med å rehabilitere fasaden. Treet sto på sameiets grunn, og tillatelse til felling ble innhentet fra Oslo kommune. Arbeidet ble gjennomført av en profesjonell trefeller. Også her ble det hentet inn tilbud fra tre tilbydere og den billigste ble valgt.

#### HEKK

Det ble plantet nye busker utenfor bygg C våren 2022. Plantene tålte ikke sterk sol og tørke, og plantene som døde ble fjernet. Styret har jobbet med en plan for oppgradering av uteområdene. Styret har jobbet med at hekken utenfor oppgang C skal fjernes og erstattes med trær, i tråd med opprinnelig utomhusplan. Foran bygg A/B, skal det settes opp et gjerde, som skal hindre at snø måkes inn på sameiets område og som tetter igjen for vinduer/lysgrav foran vinduene i underetasjen. Trær utenfor bygg A/B vil vokse inn i fasaden og fjerne utsyn for beboere som bor over. Det blir kalt inn til beboermøte for å involvere sameiet i disse planene.

**VARMEKABLER**

Varmekablene som ligger under nedkjøringen til garasjen ble i desember 2022 erstattet med nye. I forbindelse med dette arbeidet ble det også lagt ny asfalt, og den samlede utgiften var på om lag 100 000 kroner. Det viste seg ganske raskt at varmekablene ikke fungerte etter hensikt. Flere rapporterte om for stor avstand mellom sporene (som tines), og at mange derfor ikke kom seg ut av garasjen. Kjelsås Elektro hvedet at kablene var lagt i tråd med standard. Styret engasjerte derfor en uavhengig kontrollør, for å undersøke saken. Kontrolløren kom fram til at Kjelsås Elektro har lagt kablene for bredt, og Kjelsås Elektro har erkjent at det ble gjort en feil. Kjelsås Elektro påtar seg kostnadene ved å legge nye varmekabler og asfalt.

Styret har også bedt Kjelsås Elektro dekke ekstra kostnader som sameiet har hatt til strøing og måking, som følge av at varmekablene ikke har fungert. Denne saken er fortsatt uavklart.

Behov for økt kapasitet i strømforsyningen. I forbindelse med befaringen med Kjelsås Elektro, ble vi gjort oppmerksomme på at den nåværende strømforsyningen til byggene ikke har tilstrekkelig kapasitet. Det er behov for å rydde opp i det elektriske anlegget, samt legge inn mer strøm for å få utført arbeidene med å få kablene til å fungere. Det er også nødvendig om det skal monteres nye ladere til el-bil i garasjen. Styret ser på kapasitetsforbedring som viktig, og noe som bør prioriteres i 2024. Kostnaden er anslagsvis 100 000 kroner.

**VVS**

I 2023 ble det oppdaget at temperaturen på varmtvannet var unormalt lav. Lav tempertur er forbundet med økt risiko for oppblomstring av bakterier som legionella, og styret engasjerte derfor rørlegger for en grundig sjekk av varmtvannsberederne. De fant at flere av kolbene i berederne var røket. Mithassel Ingeniør og rørleggerbedrift A/S utbedret feilen, og erstattet alle kolbene i alle tre berederne. Varmtvannsberederne fungerer nå som de skal, og temperaturen på varmtvannet ligger på et riktig nivå.

**RADON**

I 2020 ble det målt for høye radonverdier i flere av seksjonene i underetasjen i bygg 27 A/B. Etter at styret iverksatte tiltak, viste en ny måling at radonproblemet kun gjaldt næringslokalene i kjelleren i bygg A/B. Våren 2023 ble det gjort en befaring av Radonsikring AS, og det ble da klart at det mangler tilluftsør inn til kjeller. Når det kun er avtrekk, og det ikke tilføres frisk luft, skapes et undertrykk som trekker radongass opp fra grunnen. Det ble lagt inn et rør som gir tilluft/frisk luft inn i kjelleren. Vi gjennomfører nå en ny måling i næringslokalene, for å se om det vi har gjort er tilstrekkelig. Styret kommer tilbake til sameiets beboere med mer informasjon, når resultatet fra radonmålingen er kjent.

**FERDIGATTEST**

Sameiet har startet med å sette i gang en prosess for å få en ferdigattest på byggene, da sameiet fortsatt bare har en midlertidig brukstillatelse. Det er opprettet kontakt med arkitekt Kai Robert Gundersen, hos Make arkitektkontor, som er villig til å ta på seg oppdraget. Han er godt kjent med saken og har jobbet med et tidligere styre i sameiet om det samme, men den prosessen ble ikke fulgt godt nok opp.

**GARASJE**



På grunn av slitasje er det flere steder i dekket/gulvet i garasjen hull i asfalt og i membran. Dette fører til at vann trenger ned i dekket (det vil si etasjeskillet mellom etasjene i garasjen). Ved snøsmelting eller ved regnvær drypper det vann ut flere steder og det renner vann ned i underetasjen. Det er hentet inn et tilbud på en tilstandsrapport for bygget, men denne var ganske kostbar. Styret vil derfor høre om det er mulig å få laget en tilstandsrapport kun på garasje og dekket i garasjen.

## **DUGNAD**

Etter noen år med koronaløsning, ble det i 2023 arrangert ordinær dugnad. Det ble lagt inn en solid innsats, og alt som sto på listen over arbeidsoppgaver ble fullført. Det var dessuten en fin dag, med grilling, flott vær og gode tilbakemeldinger. Styret legger opp til ny dugnad, med minst like god oppslutning som i fjor.

## **DIGITALISERING**

Styret bruker nå Styrerommet.no, en digital plattform for styrearbeid levert av OBOS. Styret har digitalisert alle avtaler med de ulike aktørene vi samarbeider med, og alle saker og henvendelser blir lagret på Styrerommet. Styrets nye e-postadresse er [frysjavn27@styrerommet.no](mailto:frysjavn27@styrerommet.no). Vibbo.no er en annen tjeneste som sameiet tar i bruk, hvor vi ber alle registrere seg med e-postadresse og telefonnummer. Dette er viktig for styrets arbeid fremover, og for at beboere skal holdes orientert om beskjeder fra styret.

## **ÅRSMØTE**

Etter ønske fra beboere, ble årsmøtet 2023 arrangert på ordinær form. Møtet ble avholdt 18. april 2023 i kjelleren i bygg A/B i næringslokalene til Frysja entreprenør og Tømrefimra Ryen & Co AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbytte og lavere rentebane enn budsjettet..

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 813 436.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 621 500 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 27 Sameie.

### Lån

Frysjaveien 27 Sameie har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0F125-34VEG-HPOGK-LPMGZ-E011W-CCBEL



**EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27**  
**ORG.NR. 990 405 514, KUNDENR. 5724**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 563 960	1 480 368	1 564 000	1 650 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 563 960</b>	<b>1 480 368</b>	<b>1 564 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 585	-6 941	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-87 000	-92 500
Konsulenthonorar	6	-4 111	-15 287	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	0
Drift og vedlikehold	7	-1 415 866	-484 192	-1 136 500	-621 500
Forsikringer		-135 793	-123 869	-135 000	-149 500
Kommunale avgifter	8	-205 520	-183 719	-198 200	-252 850
Energi/fyring		-201 067	-265 012	-320 000	-223 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 168	-170 101	-176 000	-216 000
Andre driftskostnader	9	-212 782	-200 122	-229 000	-232 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 529 773</b>	<b>-1 589 773</b>	<b>-2 352 250</b>	<b>-1 857 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-965 813</b>	<b>-109 405</b>	<b>-788 250</b>	<b>-207 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	26 805	11 422	0	0
Finanskostnader	11	-62 792	-27 950	-82 000	-119 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-35 987</b>	<b>-16 528</b>	<b>-82 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 001 800</b>	<b>-125 933</b>	<b>-870 250</b>	<b>-326 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-183 303	-125 933		
Udekket tap		-818 497	0		

**EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27**  
**ORG.NR. 990 405 514, KUNDENR. 5724**



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		88	2 428
Forskuddsbetalte kostnader		52 865	47 718
Driftskonto OBOS-banken		298 852	542 780
Sparekonto OBOS-banken		615 030	306 356
Sparekonto OBOS-banken II		2 091	2 036
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	183 303
Udekket tap	12	-818 497	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-818 497</b>	<b>183 303</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 631 933	549 399
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 631 933</b>	<b>549 399</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 217	15 860
Leverandørgjeld		65 271	118 245
Påløpte renter		10 625	188
Påløpte avdrag		2 772	0
Påløpte kostnader		28 605	34 323
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>155 489</b>	<b>168 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>968 925</b>	<b>901 318</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27

Torstein Lauvstad Sættem/s/

Jeanette Helen Ryen/s/

Elisabeth Skarsbø Moen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 434 252
Vedlikeholdsfond	90 960
Garasje	38 748
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 563 960</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 585.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 111
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 111</b>

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

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-1 055 383
Drift/vedlikehold bygninger	-143 116
Drift/vedlikehold VVS	-41 224
Drift/vedlikehold elektro	-80 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 994
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 179
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 415 866</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-124 742
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-80 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-205 520</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 916
Vaktmestertjenester	-184 650
Renhold ved firmaer	-14 292
Andre fremmede tjenester	-491
Trykksaker	-755
Andre kontorkostnader	-355
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 842
Velferdskostnader	-2 400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-212 782</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	304
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 628
Andre renteinntekter	1 162
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 805</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 835
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 792</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-600 000

Nedbetalt tidligere

50 601

Nedbetalt i år

11 326

-538 073

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-1 100 000

Nedbetalt i år

6 140

-1 093 860

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 631 933**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90440593. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2012	Maling og utskift avløpsrør	Maling av utvendige vegger mot gårds plass. Utskifting av avløpsrør i garasjen fra plast til støpejern.
2008	1 årsbefaring	1 års befaring gjennomført 10. januar med Ole Petter Røgeberg fra Taksthuset AS, og fra utbygger Berg bygg AS ved Snorre Berg, og Stilla AS ved Jørgen Nørstenæs.
2007 2005 - 2006	Innstallert sensorer i gangene. Innflytting	Førstegangs innflytting høsten 2005. Andre byggetrinn innflytting våren 2006



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 5724 Selskapsnavn: Frysjeveien 27 Sameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Randi Ervik og Dina Midttun velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Torstein Sættem

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Annick batamuliza hillestad

Amy Joanne Coulson

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Karine Molandsveen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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