



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920487025

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		64 505 133	57 763 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 505 133</b>	<b>57 763 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 852	
Annen driftskostnad		7 317 632	7 370 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 675 325</b>	<b>7 644 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>56 829 808</b>	<b>50 118 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 107	44 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 107</b>	<b>44 583</b>
Annen finanskostnad		16 316 195	15 334 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 316 195</b>	<b>15 334 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 270 088</b>	<b>-15 290 243</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 559 720	34 828 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 038 633 683	1 038 576 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		335 409	656 250
Sum varige driftsmidler		1 038 969 092	1 039 232 724
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		35 053	236 990
Sum finansielle anleggsmidler		35 053	236 990
Sum anleggsmidler		1 039 004 145	1 039 469 714
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 624	17 720
Andre fordringer		525 141	388 834
Sum fordringer		540 765	406 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 457 329	3 366 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 457 329	3 366 698
Sum omløpsmidler		2 998 093	3 773 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		770 000	770 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>770 000</b>	<b>770 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		245 662 484	205 102 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>245 662 484</b>	<b>205 102 764</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>246 432 484</b>	<b>205 872 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276 233 207	315 519 340
Øvrig langsiktig gjeld		519 211 972	519 416 144
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 756	1 452 253
Leverandørgjeld		43 820	982 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 576</b>	<b>2 434 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>795 569 755</b>	<b>837 370 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557236

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 920 487 025  
FRYSJALIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		64 505 133	57 763 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 505 133</b>	<b>57 763 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 852	
Annen driftskostnad		7 317 632	7 370 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 675 325</b>	<b>7 644 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>56 829 808</b>	<b>50 118 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 107	44 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 107</b>	<b>44 583</b>
Annen finanskostnad		16 316 195	15 334 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 316 195</b>	<b>15 334 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 270 088</b>	<b>-15 290 243</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 559 720	34 828 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>





Annen innskutt egenkapital	770 000	770 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>770 000</b>	<b>770 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	245 662 484	205 102 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>245 662 484</b>	<b>205 102 764</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>246 432 484</b>	<b>205 872 764</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	276 233 207	315 519 340
Øvrig langsiktig gjeld	519 211 972	519 416 144
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 756	1 452 253
Leverandørgjeld	43 820	982 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>124 576</b>	<b>2 434 718</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>795 569 755</b>	<b>837 370 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>



Organisasjonsnr: 920 487 025  
FRYSJALIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 723

FRYSJALIA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i FRYSJALIA 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 28. april kl. 08:00 og lukker 1. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/723>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

### Møt styret på styrommet

Representanter fra styret er tilgjengelige på styrommet (oppgang C, bakkeplan) mandag 28. april kl. 18.00 - 20.00 for spørsmål, hjelp til å avlegge stemmer eller andre henvendelser.

Spørsmål vedrørende årsmøtet kan også sendes til styret på [frysjala@styrommet.no](mailto:frysjala@styrommet.no).

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av vedtektene 4-1(4)
9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer
10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp



Med vennlig hilsen,  
Styret i FRYSJALIA 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.

Forslag til vedtak  
Styreleder Petter Blandhol velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

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.

**Til orientering:** Styret har lagt ved årsregnskapet for Frysjavaeien 44 Eierseksjonssameie i denne saken. Dette for å gi beboere oversikt over økonomien i sameiet, som deler mye av driften med borettslaget. Felleskostnadene i sameiet fordeles iht. sameietes vedtekter § 11, og etter følgende fordelingsprosent; 96,8 % for Frysjala borettslag og 3,2 % for næring (Ragde Eiendom).

**NB!** Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for Frysjala borettslag som skal godkjennes i saken. Det holdes eget årsmøte for sameiet.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for Frysjala borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0723 Frysjala Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024 Frysjavaeien Eierseksjonssameie.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

- Helga Bjørset Dokka

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

- Arne Ingar Svendby
- Karoline Palmer



Sak 7

## 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:

- Hans Petter Haukø

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helga Bjørset Dokka

Sak 8

## Endring av vedtektene 4-1(4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å øke tillatt høyde på hekk i gårdsrom uten søknadsplikt til styret fra 120 cm til 150 cm.

Det foreslås også å presisere at høydebegrensningen kun gjelder hekker som vender ut mot gårdsrommet.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas

Sak 9

## Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



For å hindre at det henses møbler, søppel eller annet privat løsøre på fellesarealer, foreslår styret å legge til en presisering i Husordensreglene § 8 Fellesarealer.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

#### § 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetting av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.

#### Forslag til vedtak

Endring i Husordensreglene godkjennes

Sak 10

## Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Forslag fremmet av:

Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De kommunale avgiftene for vann og avløp har økt betraktelig de siste årene, og det er forventet ytterligere økning de neste årene. I dag blir disse avgiftene beregnet etter bruksareal og pakket inn i fellesutgiftene.

Vannforbruk er meget individuelt og det følger at avgiftene relatert til dette forbruket burde betales av forbrukeren og ikke av fellesskapet.

For å realisere dette må det installeres kaldtvannsmålere i leilighetene. Jeg forstår det som at Techem - som borettslaget har avtale med for fjernvarme og varmtvann - tilbyr både installasjon av kaldtvannsmålere og individuell fakturering av kommunale avgifter for vann og avløp.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Det vil koste minst 250.000 kr å installere i alle boliger, så fremt alle fordelingssskap har plass til målere. I tillegg må man installere målere på alt av fellesarealer, for eksempel takterraser, og dessuten må det gjøres at stort arbeid med fordeling mellom Frysjavaen 44 Eierseksjonssameie og Frysjala borettslag. Målingen må også administreres og følges opp jevnlig.

For de aller fleste i borettslaget vil kostnadene knyttet til forbruk av kaldtvann forbli relativt uendret, mens noen må betale mer, og noen må betale mindre.

#### Forslag til vedtak

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024-2025

Styret har gjennomført månedlige styremøter i tillegg til jevnlig arbeidsmøter, med hovedfokus på reklamasjoner og reforhandlinger av driftsavtaler. I tillegg til behandling av løpende saker, har det vært arbeidet med å samordne og synliggjøre borettslagets og sameiets ansvarsområder.

Det er også gjennomført "åpen dag" på styrerommet, med fokus på reklamasjoner og styrets arbeid i forkant av årsmøtet for å drøfte mulige saker.

Det ble gjort store utskiftninger i styret våren 2024, med tre nye styremedlemmer, inkludert ny styreleder og ny nestleder. Det er i den forbindelse også brukt mye tid på å sette seg inn i styrearbeidet i Frysja.

### Reklamasjoner

For å kartlegge omfanget av avvik på byggeutførelsen i fellesområdene, ble overtakelsesprotokollene (ca. 650 avvik), protokollene for ettårsbefaringen (33 avvik) og innrapporterte saker i Dalux i perioden (163 poster) gjennomgått og vurdert for videre oppfølging (ca. 80 avvik).

Per dags dato er det registrert 101 poster i Dalux. Veidekke har avvist 49 saker, påstått utført 42, og 9 er planlagt/registrert for gjennomføring.

Ved utløpet av reklamasjonstidens frist (26. november 2024 og 20. januar 2025) ble det formelt fremmet 53 reklamasjonsaker til utbygger via brev. Sakene er også registrert i Dalux. Det pågår løpende dialog for å lukke disse, og per nå er 20 saker utført/avklart, 9 er satt til «skal gjennomføres» og resterende vil bli fulgt opp videre.

### Driftsavtaler

Borettslaget har 22 drifts- og serviceavtaler, hvorav 9 har blitt reforhandlet. Det er også inngått 4 nye avtaler som har erstattet avtaler vi var misfornøyd med. Dette har resultert i en årlig besparelse på ca. kr. 377 784 og borettslaget har fått refundert ca. kr. 110 000 for feilaktig fakturering.

Videre er det inngått samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken om en felles vintervedlikeholdsavtale.

Det er også påbegynt arbeid med reforhandlinger og/eller nye avtaler som gjelder forsikring, internett og TV og elektriske tjenester.

### Andre saker

- Det er satt i gang arbeid for å sikre bedre merking/skilting av borettslaget, oppgangene og etasjene i hver oppgang, da det oppleves at mange besøkende slikter med å finne frem. Det forventes at dette arbeidet ferdigstilles i løpet av de neste månedene.
- Circle K overførte sin driftsavtale med borettslaget etter kun 5 måneder til Elaway. Elaway tok over driften 6. mai 2024 og har etablert en god driftsform med månedlig refusjon av strømavgifter. Borettslaget har også fått innvilget full strømstøtte for ladeanlegget
- Borettslaget har forskuttert infrastrukturen for 42 nye ladepunkter til en kostnad på kr. 656 250. Denne kostnaden vil bli refundert gjennom betaling fra brukere som installerer nye ladebokser (kr. 15 625). Totalkostnaden for utvidelsen ble kr. 1 465 766, og borettslaget har mottatt et tilskudd på kr. 463 428 til anlegget. I tillegg ble prosjektet finansiert gjennom bruk av borettslagets miljøkonto med kr. 236 989.
- Utbygger solgte varmesentralen til OF Energi nå i vinter. Det er forelagt revidert avtale som vi må ta stilling til i løpet av våren. Styret kommer til å innhente profesjonell kompetanse for å vurdere avtalen. Det er utbygger som har stått for driften av varmesentralen hittil.
-



Det ble montert innbruddsbeslag på 18 dører til bodområdene, til en kostnad på kr. 118 200. Frem til 20. mars 2025, hvor det er registrert et nytt innbrud, har det ikke vært registrert nye innbrudd. Styret følger opp nye eventuelle sikringstiltak mot innbrudd.

- En feiemaskin til garasjen ble anskaffet, som vedtatt i årsmøtet 2024, med et budsjett på kr. 450 000. Totalkostnadene for feiemaskinen og den nødvendige oppvarmingsplassen i garasjen beløper seg til kr. 343 750. Det skal også etableres et sandfang/avløpskum til maskinen til kr 50.000
- I tillegg til vanlig dugnad ble det gjennomført en vellykket kveldsdugnad, med oppfølgingsarbeid ved demontering av gamle kabler på ladeanlegget utover sommeren
- En gruppe beboere var med å sette 300 blomsterløk rundt omkring i gårdsrommet i oktober i fjor
- Det er hengt opp oppslagstavler i alle oppgangene og i smøreboden. Det vil etter hvert bli hengt opp diverse informasjon her
- Aksjonen "Blå teip", som innebar opprydding av henlagte saker, særlig sykler (17 stk. + 2 el-sykler), ble også gjennomført og vil bli tatt regelmessig
- Et verksted for vaktmesterne er etablert, inkludert verktøy/utstyr og et eget rom med vann/avløp for renholderne. Totalkostnaden for dette prosjektet er ca. kr. 50 000
- Videre er det gitt tillatelse til etablering av en gjenbrukskrok/byttebenk som prøveordning, hvor to beboere har ansvar for oppfølging
- Alle fellesrommene er kartlagt, merket og nummerert
- Arbeidet med en ny branninstruks, HMS-plan og beredskapsplan for borettslaget er påbegynt og godt i gang
- Det er startet arbeid med korttidsutleie av bodarealer, hobbyrom, oppgangskontakter, samt utvikling av sykkelbod med stativer for el- og lastesykler
- I samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken har det vært møter om dannelse av Frysjaparken Vel
- Det er påbegynt energikartlegging med støtte fra Enova og Oslo kommune



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

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 338 534</b>	<b>2 782 629</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 559 720	34 828 467
Tilbakeføring av avskrivning	83 852	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	236 989	-656 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-39 286 133	-35 493 440
Innsk. øremerk. bankkto	-2 235	-5 020
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	-117 853
Økning egenkapital i fellesanlegg	-57 209	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 534 983</b>	<b>-1 444 096</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 873 517</b>	<b>1 338 534</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	2 998 093	3 773 252
Kortsiktig gjeld	-124 576	-2 434 718
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 873 517</b>	<b>1 338 534</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap regnskap -		Budsjett	Budsjett
		2024	2023 -	2024	2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		16 316 159	15 334 416	18 231 660	18 573 592
Innkrevde felleskostnader	2	8 452 239	6 919 396	7 824 340	8 803 408
Ladeinntekter EL-bil		281 645	0	0	0
Andre inntekter	3	168 957	16 159	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>25 219 000</b>	<b>22 269 971</b>	<b>26 056 000</b>	<b>27 377 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	16	-83 852	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-188 620	-179 130	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-15 646	-34 849	-35 000	-35 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 044 411	-1 186 575	-1 677 000	-454 000
Kommunale avgifter	9	-1 041 401	-1 155 622	-610 000	-623 200
Kostnader sameie	15	-3 426 716	-3 342 474	-4 190 000	-3 986 000
Energi/fyring	10	-148 623	-297 480	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-659 514	-628 265	-660 000	-686 000
Andre driftskostnader	11	-750 152	-503 917	-394 500	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 675 325</b>	<b>-7 644 701</b>	<b>-8 127 300</b>	<b>-6 378 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>17 543 675</b>	<b>14 625 270</b>	<b>17 928 700</b>	<b>20 998 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		39 286 133	35 493 440	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>56 829 808</b>	<b>50 118 710</b>	<b>17 928 700</b>	<b>20 998 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 107	44 583	0	0
Finanskostnader	13	-16 316 195	-15 334 825	-18 232 000	-16 050 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 270 088</b>	<b>-15 290 243</b>	<b>-18 232 000</b>	<b>-16 050 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>	<b>-303 300</b>	<b>4 948 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 559 720	0		
Til annen egenkapital		0	34 828 467		



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

	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	263 683	206 474
Andre varige driftsmidler	16	335 409	656 250
Miljøbankkonto, øremerket		35 053	236 990
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 039 004 145</b>	<b>1 039 469 714</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		15 624	17 720
Forskuddsbetalte kostnader		338 332	329 757
Andre kortsiktige fordringer	17	57 764	59 077
Energiavregning	18	129 045	0
Driftskonto OBOS-banken		1 570 461	2 510 765
Sparekonto OBOS-banken		886 868	855 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 998 093</b>	<b>3 773 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	19	245 662 484	205 102 764
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>246 432 484</b>	<b>205 872 764</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	276 233 207	315 519 340
Borettsinnskudd	21	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	26 972	231 144
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		43 820	982 465
Påløpte renter		80 756	1 452 253
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 576</b>	<b>2 434 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>
Pantstillelse	23	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	15	1 504 743	791 309

Oslo, 01.04.2025  
Styret i Frysjala Borettslag

Petter Blandhol

Kjersti Eckblad

Einar Lagset

Hans Petter Haukø



## **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	7 528 008
Eiendomsskatt	394 132
Garasjeleie	288 000
Avregning elbil	233 999
MC-plass	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	16 376 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-60 750
Overført til kapitalkostnader	-16 316 159
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 453 139</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 452 239</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil Q2 og Q3 2023	59 540
Refusjon fra Ev Soft AS	13 000
Viderefakturert faktura fra Spar Bygg AS	12 776
Tilbakeført avsetning 2023	73 304
Skadeoppgjør fra Tryg	10 337
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>168 957</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 1 071, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 646
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 646</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-273 164
Drift/vedlikehold VVS	-89 356
Drift/vedlikehold elektro	-6 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-409 667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 663
Kostnader dugnader	-5 147
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 044 411</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-428 808
Renovasjonsavgift	-612 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 041 401</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-148 623
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-148 623</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 474
Vaktmestertjenester	-57 628
Renhold ved firmaer	-255 769
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-23 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 071
Andre kontorkostnader	-372 809
Bank- og kortgebyr	-2 956
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-750 152</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 170
Andre renteinntekter	1 428
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 107</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-16 316 159
Renter på leverandørgjeld	-36
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 316 195</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>776 995 000</b>

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: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie som utgjør kr 1 504 743.

Selskapets andel i Frysjaveien 42 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2023

656 250

Avgang 2024

-236 989

Avskrevet i år

-83 852

335 409

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **335 409**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-83 852**

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån

57 764

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **57 764**

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-935 775
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-935 775</b>

**KOSTNADER**

Overført Frysjeveien 42 ES	1 064 820
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 064 820</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>129 045</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 710 691
Egenkapital fra IN tidligere	203 665 660
Egenkapital fra IN 2024	39 286 133
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>245 662 484</b>

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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	203 665 660
Nedbetalt i år, IN	39 286 133
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-276 233 207</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til februar 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. Estimert 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	Første avdrag er 30/03-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	
2013, 3013, 4017		200
6018		250
3007, 4001, 4008		350
4032		400
4037		450
5023		500
5020, 6013		550
2001		650
2002, 6010		800
6014		850
3002, 3031		950
3022, 5007, 5014		1 050
6015		1 100
2005, 5021		1 150
3019, 4028		1 200
3006, 3010, 3017, 4035		1 350
4003, 4006, 4010, 5035		1 400
5003, 5006, 5010, 5017		1 500
3028, 5028		1 550
4030, 4036, 5016, 7001		1 650
3015, 3026, 3027, 4002, 4007		1 700
3025, 6016		1 750
2012, 3023, 7008		1 800
2007, 3024, 4024		1 850
5024		1 900
6012, 7004, 7007		1 950
2018		2 000
2011		2 100
2010		2 150
4014		2 200
4013		2 400
5013		2 500



3016	2 650
4016, 7002	2 700
4019, 5012	2 750
4011, 5032	2 800
4026, 5011, 5037, 6020	2 850
3005, 4009	2 900
3021, 5026, 5029	2 950
3004, 4021, 5033, 5034, 6004, 6017	3 000
2015, 4005, 6003, 6009	3 100
5005, 5025	3 200
3018, 7003	3 300
2006, 3001	3 350
4027	3 400
5027	3 500
2017, 3032, 4023	3 550
6011	3 650
4020	3 750
5008	4 000
7005	4 650

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-519 185 000</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

	-26 972
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-26 972</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	276 233 207
Beregnete IN-forpliktelser	242 951 793
<b>TOTALT</b>	<b>1 038 370 000</b>

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

Bygninger	776 995 000
Tomt	261 375 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 038 370 000</b>



## Resultatanalyse 2024 Frysjala Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Kapitalkostnader	16 316 159	18 231 660	1 915 501	11 %
Innkrevde felleskostnader	8 452 239	7 824 340	-627 899	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	281 645	0	-281 645	100 %
Andre inntekter	168 957	0	-168 957	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>25 219 000</b>	<b>26 056 000</b>	<b>837 000</b>	<b>3 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-33 840	-35 000	-1 160	3 %
Styrehonorar	-240 000	-240 000	0	0 %
Avskrivninger	-83 852	0	83 852	100 %
Revisjonshonorar	-11 750	-15 000	-3 250	22 %
Forretningsførerhonorar	-188 620	-190 000	-1 380	1 %
Konsulenthonorar	-15 646	-35 000	-19 354	55 %
Kontingenter	-30 800	-30 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 044 411	-1 677 000	-632 589	38 %
Kommunale avgifter	-1 041 401	-610 000	431 401	-71 %
Kostnader sameie	-3 426 716	-4 190 000	-763 284	18 %
Energi/fyring	-148 623	-50 000	98 623	-197 %
TV-anlegg/bredbånd	-659 514	-660 000	-486	0 %
Andre driftskostnader	-750 152	-394 500	355 652	-90 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-7 675 325</b>	<b>-8 127 300</b>	<b>-451 975</b>	<b>6 %</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>	<b>17 543 675</b>	<b>17 928 700</b>	<b>385 025</b>	<b>2 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	39 286 133	0	-39 286 133	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>56 829 808</b>	<b>17 928 700</b>	<b>-38 901 108</b>	<b>-217 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	46 107	0	-46 107	100 %
Finanskostnader	-16 316 195	-18 232 000	-1 915 805	11 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-16 270 088</b>	<b>-18 232 000</b>	<b>-1 961 912</b>	<b>11 %</b>



<b>Årsresultat</b>	<b>40 559 720</b>	<b>-303 300</b>	<b>-40 863 020</b>	<b>13 473 %</b>
--------------------	-------------------	-----------------	--------------------	-----------------



Til generalforsamlingen i Frysjala Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjala 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap P0729 Frysjala Borettslag.pdf



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**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### FRYSJAVEIEN 44 ES ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 439 048	2 562 320	3 098 000	4 303 000
Garasjer	10	319 500	255 600	0	0
Ladeinntekter EL-bil		372 092	0	0	0
Andre inntekter	3	240 951	895 494	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 371 591</b>	<b>3 713 414</b>	<b>3 098 000</b>	<b>4 303 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	15	-106 269	-40 883	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 656	-15 106	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-86 290	-81 950	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-5 825	-12 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-587 568	-709 352	-560 000	-1 130 000
Forsikringer		-406 931	-370 635	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-780 347	-606 105	-972 000	-920 000
Garasjer	10	-13 588	-95 734	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-1 189 126	-1 267 215	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-534 961	-281 020	-403 000	-872 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 890 712</b>	<b>-3 651 910</b>	<b>-3 194 500</b>	<b>-4 267 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>480 879</b>	<b>61 504</b>	<b>-96 500</b>	<b>36 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	2 115	1 458	0	0
Finanskostnader	14	-2 024	-3 621	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>91</b>	<b>-2 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>480 970</b>	<b>59 341</b>	<b>-96 500</b>	<b>36 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		480 970	59 341		



**FRYSJAVEIEN 44 ES**  
**ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	15	302 427	408 697
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>302 427</b>	<b>408 697</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 715	71 101
Andre kortsiktige fordringer		0	656 250
Energiavregning	16	311 750	339 392
Driftskonto OBOS-banken		412 134	301 527
Sparekonto OBOS-banken		1 294	1 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>812 893</b>	<b>1 369 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 115 321</b>	<b>1 778 251</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		754 478	273 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>754 478</b>	<b>273 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 000	750
Leverandørgjeld		358 842	1 503 993
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>360 842</b>	<b>1 504 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 115 321</b>	<b>1 778 251</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025  
Styret i Frysjaveien 44 Es

Petter Blandhol

Martin Jentoft Heggset

Hans Petter Haukø

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	2 854 876
Diverse	320 004
Felleskostnader	264 168
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 439 048</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	50
Tilskudd el-bil lader	96 519
Techem avregning 2020-2021	144 382
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>240 951</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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: 5**



**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 825</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-117 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-411 791
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 674
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-587 568</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-780 347
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-780 347</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	319 500
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>319 500</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-13 588
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-13 588</b>

**SUM GARASJER****305 912****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-622 064
Andre fyringskostnader	-567 063
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 189 126</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-469 305
Renhold ved firmaer	-23 063
Snørydding	-40 313
Bank- og kortgebyr	-2 281
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-534 961</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 115</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 024
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 024</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	326 930	
Avskrevet i år	-65 386	261 544
Fartsdempere		
Tilgang 2023	122 650	
Avskrevet tidligere	-40 883	
Avskrevet i år	-40 883	40 883
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>302 427</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-106 269</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 064 820
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 064 820</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	108 829
Fjernvarme	1 267 741
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 376 570</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>311 750</b>
----------------------------	----------------

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

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



## Resultatanalyse 2024 Frysjeveien 44 Es

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 439 048	3 098 000	-341 048	-11 %
Garasjer	319 500	0	-319 500	100 %
Ladeinntekter EL-bil	372 092	0	-372 092	100 %
Andre inntekter	240 951	0	-240 951	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 371 591</b>	<b>3 098 000</b>	<b>-1 273 591</b>	<b>-41 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-21 150	-21 500	-350	2 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Avskrivninger	-106 269	0	106 269	100 %
Revisjonshonorar	-8 656	-15 000	-6 344	42 %
Forretningsførerhonorar	-86 290	-88 000	-1 710	2 %
Konsulenthonorar	-5 825	-5 000	825	-17 %
Drift og vedlikehold	-587 568	-560 000	27 568	-5 %
Forsikringer	-406 931	-350 000	56 931	-16 %
Kommunale avgifter	-780 347	-972 000	-191 653	20 %
Garasjer	-13 588	-30 000	-16 412	55 %
Energi/fyring	-1 189 126	-600 000	589 126	-98 %
Andre driftskostnader	-534 961	-403 000	131 961	-33 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-3 890 712</b>	<b>-3 194 500</b>	<b>696 212</b>	<b>-22 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>480 879</b>	<b>-96 500</b>	<b>-577 379</b>	<b>598 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	2 115	0	-2 115	100 %
Finanskostnader	-2 024	0	2 024	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>-91</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>480 970</b>	<b>-96 500</b>	<b>-577 470</b>	<b>598 %</b>



## 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 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 723 Selskapsnavn: FRYSJALIA BORETTSLAG

### 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Petter Blandhol velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap for Frysjala borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Helga Bjørset Dokka

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Arne Ingar Svendby  
 Karoline Palmer

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hans Petter Haukø

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Helga Bjørset Dokka

**Sak 8 Endring av vedtektene 4-1(4)**

Vedtektsendringen vedtas

- For  
 Mot



Sak 9 Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

Endring i Husordensreglene godkjennes

For

Mot

Sak 10 Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

For

Mot



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.