



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 480 368	1 426 752
Sum inntekter		1 480 368	1 426 752
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		1 532 723	1 317 632
Sum kostnader		1 589 773	1 368 977
Driftsresultat		-109 405	57 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 422	1 439
Sum finansinntekter		11 422	1 439
Annen finanskostnad		27 950	22 542
Sum finanskostnader		27 950	22 542
Netto finans		-16 528	-21 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 933	36 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		-125 933	36 672
Årsresultat		-125 933	36 672
Totalresultat		-125 933	36 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-125 933	36 672
Sum overføringer og disponeringer		-125 933	36 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 146	49 184
Sum fordringer		50 146	49 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 171	930 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 171	930 960
Sum omløpsmidler		901 318	980 145
SUM EIENDELER		901 318	980 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		183 303	309 236
Sum opptjent egenkapital		183 303	309 236
Sum egenkapital		183 303	309 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		549 399	563 971
Sum annen langsiktig gjeld		549 399	563 971
Sum langsiktig gjeld		549 399	563 971
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188	123
Leverandørgjeld		118 245	33 118
Annen kortsiktig gjeld		50 183	73 696
Sum kortsiktig gjeld		168 616	106 937
Sum gjeld		718 015	670 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		901 318	980 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367853

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 480 368	1 426 752
Sum inntekter		1 480 368	1 426 752
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		1 532 723	1 317 632
Sum kostnader		1 589 773	1 368 977
Driftsresultat		-109 405	57 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 422	1 439
Sum finansinntekter		11 422	1 439
Annen finanskostnad		27 950	22 542
Sum finanskostnader		27 950	22 542
Netto finans		-16 528	-21 103
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-125 933	36 672
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-125 933	36 672
Årsresultat		-125 933	36 672
Totalresultat		-125 933	36 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-125 933	36 672
Sum overføringer og disponeringer		-125 933	36 672



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 146	49 184
Sum fordringer		50 146	49 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 171	930 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 171	930 960
Sum omløpsmidler		901 318	980 145
SUM EIENDELER		901 318	980 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		183 303	309 236
Sum opptjent egenkapital		183 303	309 236



Sum egenkapital	183 303	309 236
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	549 399	563 971
Sum annen langsiktig gjeld	549 399	563 971
Sum langsiktig gjeld	549 399	563 971
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	188	123
Leverandørgjeld	118 245	33 118
Annen kortsiktig gjeld	50 183	73 696
Sum kortsiktig gjeld	168 616	106 937
Sum gjeld	718 015	670 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	901 318	980 145



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 2023

Frysjaveien 27 Sameie

18. april 2023

Selskapsnummer: 5724





Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 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.

Dato for årsmøtet:

18. april 2023 kl. 18:00, kjelleren i bygg A/B i næringslokalene til Frysja entreprenør og Tømrefimra Ryen & Co AS..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vask og maling av sameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjaveien 27 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5724 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-



Sak 7

Vask og maling av sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag:

Styret planla en full vask og maling av fasadene i 2022, og gamle spiler er blitt byttet ut som en forberedelse til dette arbeidet. Styret hentet inn tilbud fra tre leverandører, men grunnet andre økonomiske prioriteringer og usikkerhet rundt bl.a. rentenivå, kom styret frem til at arbeidet måtte utsettes. Styret ser for seg at arbeidet blir utført i 2023 i stedet. Det er høyst nødvendig i et vedlikeholdsperspektiv og en slik behandling vil tilføre byggene verdi.

Tilbud og finansiering:

Styret har nå innhentet nye tilbud fra tre entreprenører og vil velge samarbeidspartner basert på en totalvurdering av pris og kvalitet. Investeringen er i størrelsesorden 1,1 million kroner, og styret ser for oss å lånefinansiere dette med et annuitetslån fra OBOS bank. Indikativt tilbud fra OBOS bank, (gitt rente pr. 8. mars 2023) tilsier en årlig utgift på ca. 97 476 kroner. Det betyr i gjennomsnitt 2 867 kroner årlig pr. seksjonseier.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiet investerer i en full vask og maling av byggene i 2023 finansiert med et lån fra OBOS bank. Styret tar forbehold om endringer som gjør investeringen økonomisk uforvarlig, eller forhold som tilsier at sameiet bør prioritere andre ting.

Forslag til vedtak

Godkjenner full vask og maling av bygget med låneopptak



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende verv skal dekkes ved årets valg: styremedlem for to år og varamedlem for to år. Sittende styret har vært i kontakt med eierne for å finne kandidater til styreverv for perioden 2023/25.

For vervet som styremedlem har Trond Karlsen, sittende styremedlem, sagt seg villig til å sitte i styret i to nye år. Trond har vært en viktig ressurs for sameiets styre, og bidratt med både erfaring, kunnskap og arbeidsinnsats.

For vervet som varamedlem har Amy Joanne Coulson, sittende varamedlem, sagt seg villig til å sitte som vara i to nye år. Elisabeth Skarsbø Moen har også meldt sin interesse for vervet. Styrets innstilling er at Amy velges som varamedlem for to år frem til Årsmøtet 2025.

Innstilling

Styrets innstilling er at Trond velges som styremedlem for to år frem til Årsmøtet 2025.

Styrets innstilling er at Amy velges som varamedlem for to år frem til Årsmøtet 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Karlsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amy Joanne Coulson
- Elisabeth Skarsbø Moen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Lauvstad Sættem	Frysjaveien 27 B
Styremedlem	Trond Karlsen	Muselundgrenda 7
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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter dette året

Styret har følgende sammensetning:
Styreleder: Torstein Lauvstad Sættem
Styremedlem: Trond Karlsen
Styremedlem: Jeanette Helen Ryen
Varamedlem: Amy Joanne Coulson

RADON

Det ble i 2020 målt for høye radonverdier i flere av seksjonene i underetasjen i bygg 27A/B.

På bakgrunn av målingen tok styret kontakt med Radonmannen. Vi ble anbefalt å øke effekten på ventilasjonssystemet som et første tiltak, og dette ble gjort. Vi gjennomførte vinterhalvåret 2021/2022 en ny måling, med sensorer fra Radonor. Målingene viste forbedring, men for de to næringslokalene (ikke leiligheter) var verdiene fremdeles over tiltaksnivå. Styret tok da kontakt med en annen aktør for å få en ny vurdering, og etter en befaring viste det seg at det i kjeller i bygg A/B ikke er tilluft - det vil si frisk luft som strømmer inn. Ventilasjonssystemet suger luft ut, og skaper et undertrykk som, spesielt når det er kaldt, trekker radongass opp fra grunnen. Som tiltak skal det bores et hull slik at frisk luft slipper inn i kjelleren og i tillegg vil det settes inn en form for ventilasjonsløsning. Arbeidet vil sannsynligvis bli gjennomført i løpet av våren, da det må graves i bakken utenfor bygg A/B. Tiltaket vil løse utfordringen med forhøyede radonverdier.

BESKJÆRING AV TRE

Utenfor 27A står det et tre på sameiets grunn, som henger over strøm- og signalførende kabler. Det utgjør derfor en risiko, og styret vil vurdere å beskjære eller felle treet. Samtykke fra Oslo Kommune er innhentet.

HEKK

Det ble plantet ny hekk utenfor bygg C våren 2022. Plantene ble utsatt for sterk sol tidlig på våren og fálte dessverre ikke dette. Noen er litt grønne og vi vil se an til våren, men det vil sannsynligvis bli behov for å erstatte planter som ikke har overlevd. Hvor mange planter dette dreier seg om, ser vi først når våren kommer.

MALING AV FASADE

Styret ser behovet for en full utvendig vask og maling av fasadene. Det ble i 2022 byttet ut gamle spiler som en forberedelse til det planlagte arbeidet. Styret hentet inn tilbud fra tre leverandører, og prisen var på om lag 1 million kroner. Styret så da for seg å lånefinansiere brorparten av beløpet, fortrinnsvis gjennom OBOS bank.

Som følge av andre økonomiske prioriteringer og usikkerhet rundt bl.a. rentenivå, kom styret frem til at arbeidet burde utsettes. Styret ser for seg at arbeidet blir utført i 2023 i stedet, da det er høyst nødvendig i et vedlikeholdsperspektiv. Ettersom dette er en kostbar affære, ønsker styret å legge forslaget om fasadebehandling frem for generalforsamlingen, slik at det blir en felles avgjørelse med tilslutning fra seksjonseierne. En utvendig behandling vil tilføre byggene verdi.



GARASJEANLEGGET

Belysningen i garasjeanlegget var defekt og måtte byttes ut. Styret hentet inn tilbud, og nye led-lamper ble installert av Kjelsås Elektro. Dette kostet om lag 100 000 kroner, men ifølge elektriker vil Sameiet spare mye på bruk av lamper med lavt strømforbruk.

VARMEKABLER

Varmekablene ned til garasjen ble i desember 2022 erstattet med nye. I forbindelse med dette arbeidet ble også ny asfalt lagt, og den samlede utgiften var om lag 100 000 kroner.

HEISALARM

Det ble installert ny alarmløsning i heisene, ettersom de gamle alarmene baserte seg på en ISDN-tilkobling som ble stengt ned.

DUGNAD

Vi hadde nok et år med en annerledes dugnad. Oppgaver ble bestemt av styret og satt opp på en liste. Listen ble hengt opp på oppslagstavlen slik at beboerne selv kunne skrive seg på de oppgavene hvor man kunne bidra. Arbeidet ble utført i uke 18 og 19, slik at uteområder så bra ut til 17. mai. Oppgavene ble i hovedsak utført, og styret har inntrykk av at mange bidro og at resultatet ble bra. Vi fikk tilbakemeldinger om at en ordinær dugnad var noe enkelte savnet. Styret legger derfor opp til en dugnad i 2023 hvor vi utfører arbeidsoppgavene sammen, slik at det blir en sosial samling. Om det er noen som har innspill, eller ønsker om å bidra med noe i forbindelse med dugnaden, så kom gjerne med forslag.

DIGITALISERING

Styret bruker nå Styrerommet.no en digital plattform som er utarbeidet av OBOS. Styret har digitalisert alle avtaler med de ulike aktørene som sameiet Frysjaveien 27 bruker. Alle saker og henvendelser blir lagret her. Derfor har vi også fått ny e-post adresse (frysjavn27@styrerommet.no). Vibbo.no. er en hjemmeside som er laget av OBOS. Vi ber alle registrere seg på Vibbo.no med e-postadresse og telefonnummer. Dette er viktig for styrets arbeid fremover, og for at beboere holdes orientert om beskjeder fra styret.

GJESTEPARKERING

Styret har fått tilbakemeldinger om at gjesteparkeringen blir brukt som en permanent parkeringsplass. Dette er ikke det den er tiltenkt, og vi oppfordrer beboerne til å bruke garasjeanlegget eller andre muligheter i nærheten.

ÅRSMØTE

Etter råd fra OBOS ble årsmøte 2022 avholdt digitalt, slik som i 2021. Dette har vist seg å fungere bra, særlig med tanke på deltakelse. Vi har fått tilbakemeldinger fra beboere som ønsker et ordinært årsmøte. Årsmøte 2023 blir derfor på ordinær form, og er berammet til 18. april. Møtet vil bli avholdt i kjelleren i bygg A/B i næringslokalene til Frysja entreprenør og Tømrerfimra Ryen & Co AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 732 702.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 136 500,- til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Frysjavaen 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Frysjavaen 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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>

Penneo Dokumentnr: PKFTA-ETJTF-3TXUW-XD2Y4-BWVXZ-18S2



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: PKFTA-ETSTI-3TXUW-XD2Y4-BWVXZ-18S2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 480 368	1 426 752	1 427 000	1 564 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 480 368	1 426 752	1 427 000	1 564 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 345	-6 500	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 941	-6 065	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-15 287	-7 068	-10 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	7	-484 192	-239 506	-391 500	-1 136 500
Forsikringer		-123 869	-190 299	-217 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-183 719	-183 340	-152 200	-198 200
Energi/fyring		-265 012	-248 055	-220 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 101	-157 114	-159 000	-176 000
Andre driftskostnader	9	-200 122	-205 060	-222 000	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 589 773	-1 368 977	-1 514 750	-2 352 250
DRIFTSRESULTAT		-109 405	57 775	-87 750	-788 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 422	1 439	0	0
Finanskostnader	11	-27 950	-22 542	-23 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 528	-21 103	-23 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		-125 933	36 672	-110 750	-870 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	36 672		
Fra opptjent egenkapital		-125 933	0		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 428	8 519
Forskuddsbetalte kostnader		47 718	40 665
Driftskonto OBOS-banken		542 780	425 578
Sparekonto OBOS-banken		306 356	503 364
Sparekonto OBOS-banken II		2 036	2 019
SUM OMLØPSMIDLER		901 318	980 145
<hr/>			
SUM EIENDELER		901 318	980 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		183 303	309 236
SUM EGENKAPITAL		183 303	309 236
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	549 399	563 971
SUM LANGSIKTIG GJELD		549 399	563 971
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 860	19 633
Leverandørgjeld		118 245	33 118
Påløpte renter		188	123
Påløpte kostnader		34 323	0
Annen kortsiktig gjeld		0	54 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 616	106 937
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		901 318	980 145
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Frysjaveien 27

Torstein Lauvstad Sættem/s/

Trond Karlsen/s/

Jeanette Helen Ryen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 355 628
Vedlikeholdsfond	85 992
Garasje	38 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 480 368

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 537
SUM KONSULENTHONORAR	-15 287

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-116 068
Drift/vedlikehold VVS	-13 970
Drift/vedlikehold elektro	-145 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 684
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 192

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 133
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-71 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-183 719

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-184 650
Renhold ved firmaer	-11 107
Andre fremmede tjenester	-486
Trykksaker	-612
Andre kontorkostnader	-240
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-2 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 122

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 009
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 002
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 639
SUM FINANSINNTEKTER	11 422

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 950
SUM FINANSKOSTNADER	-27 950

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-600 000
Nedbetalt tidligere	36 029
Nedbetalt i år	14 572
	-549 399
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-549 399



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. 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.



5724 Frysjaveien 27 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

Selskapsnummer: 5724 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 27 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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