



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 159 815
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYSJA
Forretningsadresse: OBOS/HBRI AS
v/Lovise Myrås
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		533 664	533 664
Sum inntekter		533 664	533 664
Kostnader			
Lønnskostnad		33 089	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	13 110
Annen driftskostnad		402 768	288 331
Sum kostnader		448 967	334 530
Driftsresultat		84 697	199 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 024	1 986
Sum finansinntekter		7 024	1 986
Annen finanskostnad		87 513	53 397
Sum finanskostnader		87 513	53 397
Netto finans		-80 489	-51 411
Resultat før skattekostnad		4 208	147 723
Årsresultat		4 208	147 723
Totalresultat		4 208	147 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 208	147 723
Sum overføringer og disponeringer		4 208	147 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 975 210	1 975 210
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 050	94 160
Sum varige driftsmidler		2 056 260	2 069 370
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 056 260	2 069 370
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 810	
Sum fordringer		1 810	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 644	636 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 644	636 984
Sum omløpsmidler		613 454	636 984
SUM EIENDELER		2 669 714	2 706 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		126 042	121 835
Sum opptjent egenkapital		126 042	121 835
Sum egenkapital		126 942	122 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 605 018	1 654 803
Øvrig langsiktig gjeld		917 327	917 327
Sum annen langsiktig gjeld		2 522 345	2 572 130
Sum langsiktig gjeld		2 522 345	2 572 130
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 525	403
Leverandørgjeld		7 902	6 522
Skyldige offentlige avgifter			564
Annen kortsiktig gjeld			4 000
Sum kortsiktig gjeld		20 427	11 489
Sum gjeld		2 542 772	2 583 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 714	2 706 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446595

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 159 815
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FRYSJA
Forretningsadresse: OBOS/HBRI AS
v/Lovise Myrås
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		533 664	533 664
Sum inntekter		533 664	533 664
Kostnader			
Lønnskostnad		33 089	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	13 110
Annen driftskostnad		402 768	288 331
Sum kostnader		448 967	334 530
Driftsresultat		84 697	199 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 024	1 986
Sum finansinntekter		7 024	1 986
Annen finanskostnad		87 513	53 397
Sum finanskostnader		87 513	53 397
Netto finans		-80 489	-51 411
Resultat før skattekostnad		4 208	147 723
Årsresultat		4 208	147 723
Totalresultat		4 208	147 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 208	147 723
Sum overføringer og disponeringer		4 208	147 723



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 975 210	1 975 210
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 050	94 160
Sum varige driftsmidler		2 056 260	2 069 370

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 056 260	2 069 370
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		1 810	
Sum fordringer		1 810	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 644	636 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 644	636 984

Sum omløpsmidler		613 454	636 984
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 669 714	2 706 353
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	126 042	121 835
Sum opptjent egenkapital	126 042	121 835
Sum egenkapital	126 942	122 735
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 605 018	1 654 803
Øvrig langsiktig gjeld	917 327	917 327
Sum annen langsiktig gjeld	2 522 345	2 572 130
Sum langsiktig gjeld	2 522 345	2 572 130
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 525	403
Leverandørgjeld	7 902	6 522
Skyldige offentlige avgifter		564
Annen kortsiktig gjeld		4 000
Sum kortsiktig gjeld	20 427	11 489
Sum gjeld	2 542 772	2 583 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 669 714	2 706 353



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

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. 5091

Borettslaget Frysja



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Frysja

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:

23. mai 2024 kl. 17:00, Fellesrommet. Innvielse av plattingen med lett bevertning etter møtet..

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Økning av husleie
7. Parkering og elbillading
8. Fibertilknytning
9. Kirsebærtrær
10. Flytting av gjerde
11. Nye ytterdører hus B
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Frysja



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
Øystein Tømmerås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets rapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

Sak 6

Økning av husleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å kompensere for økte kostnader foreslås husleien økt med 10% fra 1.6 2024.

Forslag til vedtak

Husleien økes med 10% fra 1.6 2024.

Sak 7

Parkering og elbillading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har parkeringsrett på parkeringsplassen utenfor hjemlet i den kommunale reguleringsplanen. Det er i både borettslaget og museets interesse at parkeringsplassen reguleres bedre, da den i dag i stor grad benyttes av pendlere og turgåere som fortrenger borettslagets beboere, samt våre og museets gjester på utsatte tider. Det ble allerede på 80-tallet foreslått fra byplankontoret den gang at borettslaget skulle kunne få reservert parkeringsplassene langs gangveien foran husene. Styret har oppnådd enighet om dette med teknisk



museum, som også vil være behjelpelige med å merke opp plassene og skilte dem, dette vil kunne sikre 7-8 plasser. Styret vil videre ha dialog med teknisk museum for at vi det blir fast parkering for 1-2 leiligheter som ikke får plass utenfor huset, samt gjesteparkering og plass til flere biler på plassen ved en framtidig endring i regulering/håndhevelse av parkeringsplassen. Det er også enighet med teknisk museum om at borettslaget skal kunne sette opp elbilladere til eget bruk foran husene i framtiden, men dette må også avklares med kommunen. Teknisk museum anlegger forøvrig snart hurtigludere på motsatt side av parkeringsplassen, som vil kunne benyttes mot betaling.

Forslag til vedtak

Styret for mandat til å etablere og fordele parkeringsplasser for fast parkering, samt ordning for gjesteparkering, samt å legge til rett for framtidig etablering av elbilladere.

Sak 8

Fibertilknytning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt ned fiber i Kjelsåsveien som snart vil være mulig for borettslaget å koble seg på. Styret anser det som en helt sentral sak for et borettslag å sikre infrastrukturen for en digital framtid. Styret ønsker å tegne avtale basert på videre sonderinger etter beste leverandør, med en ordning hvor leverandør dekker installasjonskostnader mot at borettslaget tegner avtale om internett gjennom fiber til alle leilighetene med 6-års bindingstid. Kostnadene blir like for alle leiligheter og kreves inn via husleien. Vi har nå fått tilbud på 1000MBITs internett for 649 kroner per leilighet per måned. Tv-abonnement kan videre bestilles og betales av den enkelte etter ønske og behov.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å inngå avtale om installering av fiber, og abonnement med bindingstid for internett til alle leiligheter med kostnadsestimat på 649 kroner måneden

Sak 9

Kirsebærtrær

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kirsebærtrærne er blitt beskåret i vår, og kan kanskje beskjæres noe videre til høsten, men det er et par av dem som har vokst seg større og tar mye lys og luft foran C-huset og særlig for beboerne i første etasje. Det er derfor et ønske om at generalforsamlingen diskuterer muligheten for å felle de to største trærne og plante to nye.

Forslag til vedtak

De to største kirsebærtrærne felles og erstattes med to nye



Sak 10

Flytting av gjerde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er avklart med teknisk museum at gjerdet kan flyttes mot at vi presenterer og blir enige for en plan for hvordan det fortsatt kan sikres grøntområde og beplantning foran gjerdene mot gangveien. En ansvarlig eller en komité må nedsettes for å utarbeide en helhetlig beplantningsplan. Det har tidligere blitt avvist av generalforsamlingen å bekoste flytting av både boder og gjerder, men generalforsamlingen bes om vurdere om dette kan utføres på dugnad eller av frivillige uten behov for større kostnader.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en ansvarlig eller komite som utarbeider plan for beplantning og arealer ved flytting av gjerde. Styret tar så dette opp med teknisk museum for videre dialog.

Sak 11

Nye ytterdører hus B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ytterdør til Johan og Eva slår seg og kan i perioder hverken låses eller åpnes. Ytterdør inn til Kurt/Ellen og Øystein/Ane Mette er ikke tett, den slår feil vei og er slik utrygg for barn og andre som skal inn hvis noen andre skal ut, og er forøvrig heller ikke i samsvar med husets arkitektur. Det foreslås derfor at begge ytterdørene i B-huset byttes.

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn to nye ytterdører til B-huset som monteres av snekker.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beth Wyller



Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingeborg Breines



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Tømmerås	Kjelsåsveien 143 B
Styremedlem	Ingeborg Breines	Kjelsåsvn 143 C
Styremedlem	Kurt Johan Hermansen	Kjelsåsvn 143 B
Varamedlem	Beth Wyller	Kjelsåsvn 143 C
Varamedlem	Trygve Terjesen	Kjelsåsvn 143 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post frysja@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret ønsker at alle registrerer sin e-post adresse i Vibbo, slik at styret kan sende ut mail og informasjon direkte fra OBOS sine digitale tjenester. Det vil lette styrets arbeid.

Generelle opplysninger om Borettslaget Frysja

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Frysja er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959159815, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

72/322

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

Borettslaget Frysja har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:



- Styret har avholdt 3 styremøter, og ellers hatt kommunikasjon på telefon og mail
- I fjor høst ble vanntetting over kjeller og nytt dekke ved inngang C-huset ferdigstilt.
- Det ble på høst og vårdugnad revet og satt opp ny del av terrasse.
- På våren har kirsebærtrærne blitt beskåret i henhold til tidligere etablert plan
- Styret har etablert kontakt med Teknisk museum om framtidig samarbeid og dialog om felles anliggender, deriblant feiing, snørydding og vedlikehold av parkeringsplass og gangvei, beskæring og evt erstatting av kirsebærtrær, parkeringsplasser og drift av disse, plassering/utforming og flytting av gjerder.
- Det registreres at kommunen har revet huset ved brekkedammen og satt opp toaletter, uten at dette er blitt sendt noe nabovarsel hverken ved søknad eller i forkant av oppstart av arbeider.
- Gjennomført høst og vårdugnad på vanlig vis
- Noe ønsket aktivitet og vedlikehold har måttet utsettes grunnet økning i eiendomsskatt/kommunale avgifter, renteøkninger og generelt kostnadsøkning, for å holde utgiftene innenfor budsjett.

Fremtidige planer (med forbehold om vedtak på generalforsamling) :

- Styret ønsker å ha et hovedfokus på etablering av fiber til alle leiligheter, oppmerking og fordeling av reserverte parkeringsplasser til alle leiligheter, samt planlegge infrastrukturen på disse to prosjektene sammen, slik at det også legges til rette for etablering av el-billadere litt lenger fram i tid.
- Viser forøvrig til andre saker presentert for behandling av generalforsamlingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt eiendomsskatt.

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader

Resultat

Årets resultat er så vidt i overskudd, det vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Ikke prioritert noe større vedlikeholdskostnader, men flere mindre enkeltprosjekt. Posten for vedlikehold er kuttet for å balansere andre økte kostnader.

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. Økningen er i sum omtrent helt lik som reduseringen av eiendomsskatten, noe som gjør at de samlede utgifter både i fjor, og i år er vestentlig høyere enn for bare to år siden.

Energikostnader

Energikostnadene hadde en betydelig økning i 2022 og 2023.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og håper at man kan kompensere noe ved 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 Borettslaget Frysja.

Lån

Borettslaget Frysja har lån i OBOS-banken.

Rentekostnadene har blitt betydelig høyere i 2024 og forventes nå etablert på et høyere nivå enn hva vi har vært vent oss til med de siste 10-15 årene.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fram til 1.juni, men med en 10 % økning av felleskostnadene fra samme dato. Dette ønsker styret at generalforsamlingen behandler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET FRYSJJA

År: 2024 Periode: Mai Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	533 664	560 347	222 360	0
INNTEKTER	533 664	560 347	222 360	0
PERSONALKOSTNADER	-4 089	-4 100	0	0
STYREHONORAR	-25 000	-25 000	0	0
REVISJONSHONORAR	-8 712	-9 000	0	0
ANDRE HONORARER	-4 000	-4 000	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-21 380	-22 500	-22 514	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3 875	-3 000	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 455	-119 500	-31 265	0
FORSIKRINGER	-72 947	-75 750	-76 661	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-107 277	-107 764	-53 620	0
ENERGI / FYRING	-36 895	-40 000	-14 728	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 227	-9 200	-1 148	0
DRIFTSKOSTNADER	-435 857	-419 814	-199 935	0
DRIFTSRESULTAT	97 807	140 533	22 425	0
FINANSINNTJEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTJEKTER	7 024	8 000	0	0
FINANSKOSTNADER	-87 513	-100 000	-40 880	0
FINANSPOSTER	-80 489	-92 000	-40 880	0
RESULTAT	17 318	48 533	-18 455	0
AVDRAG PÅ LÅN	49 785	48 000	19 345	0
ENDRING LIKVIDITET	-32 467	533	-37 800	0



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FRYSJA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FRYSJA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FEGYY-TKEED-AMJGQ-7FUCB-TN2XV-HBZII



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:54:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HEGYY-TKEED-AMJGQ-7FUCB-1N2XV-HBZII

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 29

Styrets rapport og regnskap.pdf



BORETTLAGET FRYSJA ORG.NR. 959 159 815, KUNDENR. 5091

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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

	Not e	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		625 495	320 283	625 495	593 028
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 208	147 723	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 110	13 110	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	526 367	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-49 785	-381 988	0	-48 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-32 467	305 212	0	-48 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		593 027	625 495	625 495	545 028

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:



Omløpsmidler	613 454	636 984
Kortsiktig gjeld	-20 427	-11 489
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	593 027	625 495

BORETTSLAGET FRYSSJA
ORG.NR. 959 159 815, KUNDENR. 5091

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	533 664	533 664	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		533 664	533 664	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 089	-4 089	0	0
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	0	0
Avskrivninger	13	-13 110	-13 110	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 712	-6 111	0	0
Andre honorarer		-4 000	-4 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-21 380	-20 558	0	0
Konsulenthonorar	6	-3 875	-1 350	0	0
Drift og vedlikehold	7	-143 455	-58 557	0	0
Forsikringer		-72 947	-68 370	0	0
Kommunale avgifter	8	-107 277	-81 488	0	0
Energi/fyring		-36 895	-44 829	0	0
Andre driftskostnader	9	-8 227	-7 068	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-448 967	-334 530	0	0



DRIFTSRESULTAT		84 697	199 134	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 024	1 986	0	0
Finanskostnader	11	-87 513	-53 397	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 489	-51 411	0	0
ÅRSRESULTAT		4 208	147 723	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 208	121 835		
Reduksjon udekket tap		0	25 889		

BORETTSLAGET FRYSJA
ORG.NR. 959 159 815, KUNDENR. 5091

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	950 210	950 210
Tomt		1 025 000	1 025 000
Andre varige driftsmidler	13	81 050	94 160
SUM ANLEGGSMIDLER		2 056 260	2 069 370

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	81	0
Forskuddsbetalte kostnader	1 729	0
Driftskonto OBOS-banken	450 947	480 518
Sparekonto OBOS-banken	160 697	156 466
SUM OMLØPSMIDLER	613 454	636 984
SUM EIENDELER	2 669 714	2 706 353

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 9 * 100	900	900
Opptjent egenkapital	126 042	121 835
SUM EGENKAPITAL	126 942	122 735

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 605 018	1 654 803
Borettsinnskudd	15	917 327	917 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 522 345	2 572 130

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	7 902	6 522
Skyldige offentlige avgifter	0	564
Påløpte renter	8 533	403
Påløpte avdrag	3 992	0



Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 427	11 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 714	2 706 353
Pantstillelse	16	2 967 327	2 967 327
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024

Styret i Borettslaget Frysja


Øystein Tømmerås


Ingeborg Breines


Kurt Johan Hermansen

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	425 664
Felleskostnader	108 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	533 664

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 089

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 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 712.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 875
SUM KONSULENTHONORAR	-3 875

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 430
Drift/vedlikehold VVS	-5 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 185
Kostnader dugnader	-590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 455

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 041
Vann- og avløpsavgift	-46 119
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-27 842
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 277

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-4 656
Andre fremmede tjenester	-1 317
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 227

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	81
SUM FINANSINNEKTER	7 024

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 587
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 926
SUM FINANSKOSTNADER	-87 513

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1990	950 210
SUM BYGNINGER	950 210

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.72/bnr.322

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 70001.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Boder**

Tilgang 2015	196 657
Avskrevet tidligere	-102 497
Avskrevet i år	-13 110



	81 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	81 050
<hr/>	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-13 110

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-526 367	
Nedbetalt tidligere	6 082	
Nedbetalt i år	7 762	
		-512 523

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	365 482	
Nedbetalt i år	42 023	
		-1 092 495

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 605 018
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-917 327
SUM BORETTSINNSKUDD	-917 327

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	917 327
Pantelån	1 605 018
Påløpte avdrag	3 992
TOTALT	2 526 337

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	950 210
Tomt	1 025 000
TOTALT	1 975 210

PROSJEKTREGNSKAP FOR C-HUSET**INNETEKTER**

Leieinntekt hybel	108 000
SUM INNETEKTER	108 000

KOSTNADER

Styrehonorar+AGA	-4 564
Vedlikehold	0



Div. utstyr	0
Strøm	-36 895
SUM KOSTNADER	-41 459

DRIFTSRESULTAT	66 541
Andel finanskostnader	-13 679
ÅRSRESULTAT	52 862

BALANSE	
IB 01.01.2023	-317 424
Årsresultat	52 862
UB 31.12.2023	-264 562

Totale finanskostnader i 2023	-87 513
Sum pante og gjeldsbrevlån 31.12.2023	-1 605 018

C-husets andel av total gjeld 31.12.2023 i %
(IB+driftsresultat) * 100/pantegjeld 15,63 %

C-husets andel av finanskostnader -13 679 kr.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558668. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 5091 Selskapsnavn: Borettslaget Frysja

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.