



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise.Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 539 514 | 534 722 |
| Sum inntekter | | 539 514 | 534 722 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 26 424 | 27 371 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 13 110 | 13 110 |
| Annen driftskostnad | | 381 555 | 352 665 |
| Sum kostnader | | 421 089 | 393 146 |
| Driftsresultat | | 118 425 | 141 576 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 127 | 2 000 |
| Sum finansinntekter | | 1 127 | 2 000 |
| Annen finanskostnad | | 31 103 | 38 982 |
| Sum finanskostnader | | 31 103 | 38 982 |
| Netto finans | | -29 976 | -36 982 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 88 449 | 104 594 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 88 449 | 104 594 |
| Årsresultat | | 88 449 | 104 594 |
| Totalresultat | | 88 449 | 104 594 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 88 449 | 104 594 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 88 449 | 104 594 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 975 210 | 1 975 210 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 120 380 | 133 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 095 590 | 2 108 700 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 2 095 590 | 2 108 700 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 66 838 | 64 241 |
| Sum fordringer | | 66 838 | 64 241 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 590 | 536 458 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 590 | 536 458 |
| Sum omløpsmidler | | 767 428 | 600 699 |
| SUM EIENDELER | | 2 863 017 | 2 709 399 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 515 906 | 427 457 |
| Sum opptjent egenkapital | | 515 906 | 427 457 |
| Sum egenkapital | | 516 806 | 428 357 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 237 964 | 1 288 057 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 917 327 | 917 327 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 155 291 | 2 205 384 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 155 291 | 2 205 384 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 139 | 226 |
| Leverandørgjeld | | 187 324 | 75 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 457 | 65 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 190 920 | 75 658 |
| Sum gjeld | | 2 346 211 | 2 281 042 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 863 017 | 2 709 399 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440960

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTLAGET FRYSJA

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 539 514 | 534 722 |
| Sum inntekter | | 539 514 | 534 722 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 26 424 | 27 371 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 13 110 | 13 110 |
| Annen driftskostnad | | 381 555 | 352 665 |
| Sum kostnader | | 421 089 | 393 146 |
| Driftsresultat | | 118 425 | 141 576 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 127 | 2 000 |
| Sum finansinntekter | | 1 127 | 2 000 |
| Annen finanskostnad | | 31 103 | 38 982 |
| Sum finanskostnader | | 31 103 | 38 982 |
| Netto finans | | -29 976 | -36 982 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 88 449 | 104 594 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 88 449 | 104 594 |
| Årsresultat | | 88 449 | 104 594 |
| Totalresultat | | 88 449 | 104 594 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 88 449 | 104 594 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 88 449 | 104 594 |



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 975 210 | 1 975 210 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 120 380 | 133 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 095 590 | 2 108 700 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 2 095 590 | 2 108 700 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 66 838 | 64 241 |
| Sum fordringer | | 66 838 | 64 241 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 590 | 536 458 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 590 | 536 458 |
| Sum omløpsmidler | | 767 428 | 600 699 |
| SUM EIENDELER | | 2 863 017 | 2 709 399 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 515 906 | 427 457 |
| Sum opptjent egenkapital | 515 906 | 427 457 |
| Sum egenkapital | 516 806 | 428 357 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 237 964 | 1 288 057 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 917 327 | 917 327 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 155 291 | 2 205 384 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 155 291 | 2 205 384 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 139 | 226 |
| Leverandørgjeld | 187 324 | 75 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 457 | 65 |
| Sum kortsiktig gjeld | 190 920 | 75 658 |
| Sum gjeld | 2 346 211 | 2 281 042 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 863 017 | 2 709 399 |



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET FRYSJA

Onsdag 02.06.2021

Sted: Fellesrommet på Frysja senter om smittevernregler tillater det. Alternativt utendørs.

Tid: kl. 18

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2020

- A) Årsrapporten behandles
- B) Regnskap behandles. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRE OG REVISOR

I tillegg til godtgjørelse til styre (se budsjett) og til revisor, utbetales honorar til hus ansvarlige hus c, Randi Eilertsen og Beth Wyller, på til sammen kr. 4000.- Beløpet blir belastet prosjektrengskap for hus c.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, med informasjon om valg av ny takstein: Se vedlegg med fire følgevedlegg.
- B) Forslag fra styret ifølge vedtak på styremøte 19.05.21: Det utbetales et honorar på kr. 2000.- til Kurt Hermansen for snekring av gjerde ved hus b.
- C) Forslag fra Ellen og Kurt, Øystein og Ane Mette hus b. **Sak:** Renovering og ombygging av trappehus (se vedlegg)
- D) Forslag fra Øystein og Ane Mette . **Sak:** Innsetting av takvindu hus b (se vedlegg.)

5. VALG AV TILLITSVALGTE:

Hele styret, med varamedlemmer er i år på valg. Styret har følgende forslag:

- Som styreleder i 2 år, til 2023 : Ellen Grieg.
- Som styremedlem i 2 år til 2023: Øystein Tømmerås
- Som styremedlem i 1 år til 2022: Margret Reykdal
- Som varamedlem i 2 år til 2023: Terje Frøyland.
- Som varamedlem i 2 år til 2023: Randi Eilertsen.




Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.. Det er kun en stemme per andel.

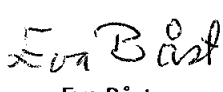
Andelseiers ektefelle, samboer, eller annet medlem andelseiers husstand har rett til å være til stede og uttale seg. Leietakere i borettslaget har også rett til å være til stede og uttale seg.

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

Dato: 22.05. 2021

Styret i Borettslaget Frysja


Margrét Reykdal
styreleder


Eva Båst
styremedlem


Randi Eilefsten
styremedlem



Valg av ny takstein – informasjon og forslag fra styret

Ved godkjent anbud på ekstraordinær generalforsamling ble valg av takstein utsatt til ordinær generalforsamling.

Anbudet fra Tak & Beslag AS inneholder valg av Zanda Protector dobbeltkrum betongstein. Ved kontakt med byantikvaren fikk vi opplyst at valg av slik stein var søknadspliktig. Enkeltkrum teglstein er anbefalt som det riktige valget for et gammelt verneverdig hus. Styret har sett grundig på dette, og har blant annet vært på befaring i flere utsalg for å se utvalget av stein. I Mur & Tak Proff sitt utsalg på Grorud så vi en fin utstilling av teglstein, både presentert enkeltvis og flere lagt sammen. Pottelberg 451 fra Wienerberger skilte seg ut som det vi vil foretrekke, og vi har mottatt et pristilbud på denne, se vedlegg.

Vedlagt ligger informasjon om følgende produkter:

P451 naturrød uglasert fra Wienerberger

Hollander V Normalstein fra BMI Monier

Melodie Normaltegl fra Skarpnes

Også vedlagt: Pristilbud fra Mur & Tak AS og anbudet fra Tak & Beslag AS

Brosjyrer /kataloger legges også frem på møtet

Styrets forslag: Møtet velger mellom disse tre produktene som er nevnt over.



Sak: Renovering og ombygging av trappehus

Forslagstillere: Ellen og Kurt, Øystein og Ane Mette, hus B

Bakgrunn: Trappehuset rommer inngang til alle leilighetene i hus B. Det har mangler og utbedringsbehov på flere områder:

- Brannsikring. Det må etableres brannceller som bedre sikrer de tre leilighetene mot spredning av brann. I dag er det enten helt åpent, eller hule panelvegger som skiller leilighetene, og en potensiell brann vil kunne spre og utvikle seg hurtig fordi trappehus gir i tillegg en skortsteinseffekt på brann. Det er i renoveringen av andre etasje, nedlagt mye resurser i å brannsikre etasjeskillet mellom første og andre etasje så godt det lot seg gjøre. Dette får imidlertid litt begrenset effekt så lenge ikke trappehuset brannsikres på samme nivå.
- Trang inngang Ellen og Kurt. Dagens inngang er ikke optimal, da den er klemt inn via en skråstilt dør og videre gjennom en trang gang.
- Bratt og slitt trapp opp til Øystein og Ane Mette. Den gamle trappen har sin sjarm, men en kombinasjon av at den er svært bratt og samtidig nedslitt gjør den utrygg å gå i. Det er lite hensiktsmessig å erstatte eller renovere den uten også å gjøre den mindre bratt. Den trenger da mere areal, noe som kommer i konflikt med dagens inngang til Ellen og Kurt.

De samlede behovene gjør at vi ønsker å utrede muligheten for en større ombygging av trappehuset. Primært ser vi for oss å flytte trappen opp til andre etasje til en nyetablert svalgang på utsiden av dagens trappehus. Det blir da frigjort plass i førte etasje i trappehuset som deles likt mellom leilighetene til Johan og Eva og Ellen og Kurt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å utarbeide konkrete forslag, foreta forhåndskonferanse med byantikvar, gjøre kostnadsoverslag og foreslå finansiering.



Sak: Innsetting av takvindu hus B

Forslagstiller: Øystein og Ane Mette

Bakgrunn: I forbindelse med takomleggingen ønsker Øystein og Ane Mette å søke om å få satt inn noen takvindu. Det er først og fremst behov for å satt inn takvindu i det minste soverommet mot sørøst for å sikre godkjent rømningsvei her. Men vi ønsker også å vurdere et mindre vindu over bad i trappehusets østlige takdel.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å søke om innsetting av takvinduer i hus B.



Årsrapport for 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

| Styret: | | Valgt i 2019 for: |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| Styreleder: | Margret Reykdal | 2 år til generalforsamlingen 2021 |
| Styremedlem: | Randi Eilertsen | 2 år til generalforsamlingen 2021 |
| Styremedlem: | Eva Båst | 2 år til generalforsamlingen 2021 |
| Varamedlem: | Kurt Hermansen | 2 år til generalforsamlingen 2021 |
| Varamedlem: | Jenny Mathson | 2 år til generalforsamlingen 2021 |

Generelle opplysninger:

Borettslaget Frysja er et borettslag som består av 9 andeler. Selskapet har adresse i Kjelsåsveien 143b og Kjelsåsveien 143c i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 72 og bnr. 322. Selskapet er registrert i Enhetsregistret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer: 959159815.

Regnskapsførsel og revisjon:

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og innbetalingsservice AS (HBRI), som er datterselskap av OBOS BBL.

Revisjon utføres av BDO AS.

Styrets arbeid:

Styret har i styreperioden, siden siste generalforsamling avholdt 7 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling, samt et allmøte og to dugnader.

En hovedsak i perioden har vært et eierskifte; nye andelseiere, Øystein Tømmerås og Ane Mette Hol har overtatt leiligheten i 2. etasje hus b. De benyttet sin sekundære forkjøpsrettsom leietakere ved Frysja senter. Det var en glede å kunne ønske dem velkomne. Månedene i forkant av eierskiftet var preget av storstilt opprydding etter siste beboer, Freddy Wang, som døde i februar 2020. Dette medførte et formidabelt arbeid på tomte i tillegg til tømning av leiligheten. Boet, ved bobestyrer og ryddefirma, hadde ansvar for dette, men styret ble nødvendigvis også involvert. Arbeidet ble avsluttet kort tid før salget som fant sted 1. oktober. Tomta er nå i fin stand. I løpet av høsten snekret Kurt Hermansen et nytt fint gjerde mot bakken på nedsiden av huset.

Ved oppussing /ombygging oppdaget nye andelseiere lekkasjer fra taket. Hele området er nå dekket med presenning. Trygve Terjesen fikk i oppdrag å innhente anbud til omlegging av taket. På ekstraordinær generalforsamling 22.04.21 ble hel omlegging av taket vedtatt. Og et anbud fra Tak & Beslag AS. Valg av ny takstein ble utsatt til årets generalforsamling, se forslag fra styret med vedlegg.



I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2. etasje hus b ble det oppdaget flere skader og mangler i tillegg til taklekkasjene:

Det ble støpt ny bærebjelke fra tak, langs pipa, ned til 1. etasje.

I løpet av høsten ble det montert ny hovedkran og trykkventil. Ved installasjon av ny vedovn i leiligheten i 2. etasje ble det oppdaget skader i pipa. Disse er nå utbedret med ny pipeforing i form av rør, og ny feierluke montert i 2. etasje. Arbeidet ble utført av feiermester Alf Pettersen, som også ble bedt om å se på de øvrige pipeløpene i huset. Det ene løpet er ikke i bruk, men det som går gjennom Johan og Evas leilighet har skader og trenger utbedring. Arbeidet med dette er planlagt utført i år Alf Pettersen har søkt og fått tillatelse fra Plan-og Bygningsetaten. Tillatelsen gjelder både arbeidet som er utført og ny foring i Johan og Evas pipeløp.

På hus c har det kun vært mindre arbeid. Ved årets kontroll av borettslagets brannvarslingsanlegg, ble det påpekt at alarmsenderen er utdatert og vil etter 2025 ikke fungere lenger. Den fungerer ennå, men linja er ustabil. Margret mottar mange meldinger og senderen må iblant re-startes. Honeywell har gitt pristilbud på ny sender: kr. 8500.- eks mva. Ny er ikke bestilt ennå, men dette bør gjøres snart.

Kommentarer til årsregnskapet:


Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettet

Budsjettet for 2021 ble satt opp i henhold til forventede utgifter. I løpet av 2021 vil det bli igangsatt større vedlikeholdsarbeid (omlegging av tak). Om dette blir fakturert i 2021 vil beløpet overstige budsjettet. Borettslaget vil ta opp lån for å dekke kostnadene.

22.05.2021

Styret i Borettslaget Frysja


Margrét Reykdal

Eva Båst


Randi Eilertsen



Orientering om borettslagets drift

Forsikring

Selskapets eiendom er forsikret i if, avtalenr.: SP558668.51(5091)

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Selv om selskapets navn brukes, kan hver enkelt belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eierens ansvar. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Borettslaget har en brannsentral installert av Honeywell / Eltek. Varslingsanlegget dekker begge husene i borettslaget, samt fellesarealer, og er direkte koblet til Oslo Brannvesen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger også ha manuelt slokkeutstyr. Det er selskapets ansvar å skaffe utstyret, mens det er eierens ansvar å kontrollere at utstyret i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret, som også sørger for jevnlig vedlikehold av utstyret. Borettslaget har i tillegg utvendige uttrekkbare brannstiger.

HMS – helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og uteområder.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Frysja

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Frysja.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjet tallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god



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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: XTD61-IX7B7-GBEE3-F5HCH-6CS06-DQ3V2



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

2021-04-15 20:35:12Z



Penneo Dokumentnr: XTDS1-1X7B7-GBEE3-F5H0H-CC506-EQ3V2

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/validate>



5091 FRYSJA B/L



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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



DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 525 042 | 453 644 | 525 042 | 576 508 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 88 449 | 104 594 | 174 164 | 40 164 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 13 110 | 13 110 | 15 000 | 15 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -50 093 | -46 306 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 51 466 | 71 398 | 189 164 | 55 164 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 576 508 | 525 041 | 714 206 | 631 672 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 767 428 | 600 699 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -190 920 | -75 658 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 576 508 | 525 041 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 533 664 | 533 664 | 533 664 | 533 664 |
| Andre inntekter | 3 | 5 850 | 1 058 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 539 514 | 534 722 | 533 664 | 533 664 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 424 | -4 371 | -4 500 | -4 500 |
| Styrehonorar | 5 | -24 000 | -23 000 | -20 000 | -25 000 |
| Avskrivninger | 14 | -13 110 | -13 110 | -15 000 | -15 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 282 | -6 437 | -8 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -8 000 | -4 000 | -4 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -19 396 | -18 905 | -20 000 | -20 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -2 520 | -4 465 | -5 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -189 325 | -158 000 | -100 000 | -200 000 |
| Forsikringer | | -62 430 | -58 887 | -60 000 | -65 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -71 381 | -68 349 | -75 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | | -22 387 | -25 617 | -40 000 | -40 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -5 834 | -4 005 | -8 000 | -8 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -421 089 | -393 146 | -359 500 | -463 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 118 425 | 141 576 | 174 164 | 70 164 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 127 | 2 000 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -31 103 | -38 982 | 0 | -30 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -29 976 | -36 983 | 0 | -30 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 88 449 | 104 594 | 174 164 | 40 164 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 88 449 | 104 594 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 950 210 | 950 210 |
| Tomt | | 1 025 000 | 1 025 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 120 380 | 133 490 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 095 590 | 2 108 700 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 66 838 | 64 241 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 545 758 | 382 368 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 154 832 | 154 090 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 767 428 | 600 699 |
| SUM EIENDELER | | 2 863 017 | 2 709 399 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 9 * 100 | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | 515 906 | 427 457 |
| SUM EGENKAPITAL | | 516 806 | 428 357 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 237 964 | 1 288 057 |
| Borettsinnskudd | 16 | 917 327 | 917 327 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 155 291 | 2 205 384 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 187 324 | 75 367 |
| Påløpte renter | | 139 | 226 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 3 457 | 65 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 190 920 | 75 658 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 863 017 | 2 709 399 |
| Pantstillelse | 18 | 2 417 327 | 2 417 327 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 13.04.2021
Styret i Borettslaget Frysja



Margret Reykdal

Margret Reykdal

Eva Julton Båst

Eva Julton Båst

Randi Eilertsen

Randi Eilertsen

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

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

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.

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 utleieleilighet | 108 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 533 664 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Gebyr forkjøpsrett | 5 850 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 850 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -3 384 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 960 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 424 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 282.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 520 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 520 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -117 648 |
| Drift/vedlikehold VVS | -15 104 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 358 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 722 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -38 602 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -1 891 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -189 325 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -10 639 |
| Vann- og avløpsavgift | -34 676 |
| Feieavgift | -1 912 |
| Renovasjonsavgift | -24 153 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -71 381 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Verktøy og redskaper | -399 |
| Driftsmateriell | -2 945 |
| Andre kontorkostnader | -179 |
| Porto | -107 |
| Bank- og kortgebyr | -2 204 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -5 834 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 181 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 742 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 204 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 127 |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -31 103 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -31 103 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|----------------|
| Tilgang 1990 | 950 210 |
| SUM BYGNINGER | 950 210 |

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.72/bnr.322

Utleieleilighet 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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Boder | | |
| Tilgang 2015 | 196 657 | |
| Avskrevet tidligere | -63 167 | |
| Avskrevet i år | -13 110 | |
| | | 120 380 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 120 380 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -13 110 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 211 943 | |
| Nedbetalt i år | 50 093 | |
| | | -1 237 964 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 237 964 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1990. | -917 327 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -917 327 |

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|---------------|
| Gebyrer | -65 |
| Påløpte kostnader, strøm desember og utlegg refundert 2021 | -3 392 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -3 457 |



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 917 327 |
| Pantelån | 1 237 964 |
| TOTALT | 2 155 291 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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 | -5 249 |
| Div. utstyr | -399 |
| Strøm | -22 387 |
| SUM KOSTNADER | -32 599 |
| DRIFTSRESULTAT | 75 402 |
| Andel finanskostnader | -9 076 |
| ÅRSRESULTAT | 66 326 |
| BALANSE | |
| IB 01.01.2020 | -436 632 |
| Årsresultat | 66 326 |
| Regulering av balanse pga ikke belastede honorar | -31 948 |
| UB 31.12.2020 | -402 254 |
| Totale finanskostnader i 2020 | -31 103 |
| Sum pante og gjeldsbrevlån 31.12.2020 | -1 237 964 |
| C-husets andel av total gjeld 31.12.2020 i % IB+driftsresultat *100/pantegjeld | 29,18 % |
| C-husets andel av finanskostnader | -9 076 kr. |