



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 959159815

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		551 404	533 664
Sum inntekter		551 404	533 664
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	13 110
Annen driftskostnad		418 478	402 768
Sum kostnader		460 113	448 967
Driftsresultat		91 291	84 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 346	7 024
Sum finansinntekter		14 346	7 024
Annen finanskostnad		99 254	87 513
Sum finanskostnader		99 254	87 513
Netto finans		-84 908	-80 489
Resultat før skattekostnad		6 383	4 208
Årsresultat		6 383	4 208
Totalresultat		6 383	4 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 383	4 208
Sum overføringer og disponeringer		6 383	4 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		67 940	81 050
Sum varige driftsmidler		2 043 150	2 056 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 043 150	2 056 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			81
Andre fordringer			1 729
Sum fordringer		0	1 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 199	611 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 199	611 644
Sum omløpsmidler		618 199	613 454
SUM EIENDELER		2 661 348	2 669 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 426	126 042
Sum opptjent egenkapital		132 426	126 042
Sum egenkapital		133 326	126 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 557 521	1 605 018
Øvrig langsiktig gjeld		917 327	917 327
Sum annen langsiktig gjeld		2 474 848	2 522 345
Sum langsiktig gjeld		2 474 848	2 522 345
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		527	12 525
Leverandørgjeld		52 648	7 902
Sum kortsiktig gjeld		53 175	20 427
Sum gjeld		2 528 023	2 542 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 661 348	2 669 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542930

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		551 404	533 664
Sum inntekter		551 404	533 664
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	13 110
Annen driftskostnad		418 478	402 768
Sum kostnader		460 113	448 967
Driftsresultat		91 291	84 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 346	7 024
Sum finansinntekter		14 346	7 024
Annen finanskostnad		99 254	87 513
Sum finanskostnader		99 254	87 513
Netto finans		-84 908	-80 489
Resultat før skattekostnad		6 383	4 208
Årsresultat		6 383	4 208
Totalresultat		6 383	4 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 383	4 208
Sum overføringer og disponeringer		6 383	4 208



Organisasjonsnr: 959 159 815
BORETTSLAGET FRYSJA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		67 940	81 050
Sum varige driftsmidler		2 043 150	2 056 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 043 150	2 056 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			81
Andre fordringer			1 729
Sum fordringer		0	1 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 199	611 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 199	611 644
Sum omløpsmidler		618 199	613 454
SUM EIENDELER		2 661 348	2 669 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900



Sum innskutt egenkapital	900	900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	132 426	126 042
Sum opptjent egenkapital	132 426	126 042
Sum egenkapital	133 326	126 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 557 521	1 605 018
Øvrig langsiktig gjeld	917 327	917 327
Sum annen langsiktig gjeld	2 474 848	2 522 345
Sum langsiktig gjeld	2 474 848	2 522 345
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	527	12 525
Leverandørgjeld	52 648	7 902
Sum kortsiktig gjeld	53 175	20 427
Sum gjeld	2 528 023	2 542 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 661 348	2 669 714



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

5. juni 2025 kl. 17:30, Frysja Fellesrom.

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. 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. Valg av tillitsvalgte
8. Utsifting av vinduer og inngangsdører hus C
9. Kledning, isolering og omlegging av tak hus c
10. Maling av fasader
11. Knytte leilighetene i borettslaget opp mot atelierene på Frysja

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 5091 Borettslaget Frysja.pdf
- 2. 5091 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Styrets rapport_tekst 2025 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000.

Honorar til husansvarlige i C-huset satt til kr 4000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 25000, husansvarlige c-huset kr4000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Margret Reykdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Grieg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingeborg Breines

Sak 8

Utskifting av vinduer og inngangsdører hus C

Forslag fremmet av:

Forslag 1: Beth og Randi. Forslag 2: Margret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1, Beth og Randi:

Vi foreslår at vinduer og inngangsdører markert på vedlagte fasadetegninger av Hus C skiftes.,

Dette er dører og vinduer som lenge har vært modne for utskifting.,

Forslag 2, Margret:

Noen av dørene i hus c er utvilsomt i dårlig forfatning og bør skiftes ut. Andre vinduer kan være i så god stand at de holder en god stund til. Å skifte ut nesten alle er en svær og kostbar sak. Så savner jeg et bredere perspektiv: Noen vinduer, som kjøkkenvinduer i 1. Etasje hus b er muligens også i dårlig stand. Vi er ett borettslag. Forøvrig mener jeg at vinduer kan skiftes ut i etapper, avhengig av tilstand. Og at gamle vinduer med fordel kan vedlikeholdes fremfor skiftes ut, om mulig.

Borettslaget får laget en tilstandsvurdering av vinduer/dører. De vinduer/ dører som opplagt er i en svært dårlig stand skiftes ut. De øvrige bør kunne bevares en stund til.

Styrets innstilling



Siden en av forslagstillerne for forslag 1 er styremedlem, har styret valgt å ikke komme med noen innstilling i denne saken, istedet for å kalle inn vara. Saken er belyst med to forskjellige forslag til vedtak, og det er naturlig at generalforsamlingen diskuterer saken bredt på eget grunnlag.

Styret vil likevel påpeke at det ikke er utarbeidet noe kostnadsoverslag eller forslag til finansiering for prosjektene som foreslås, og at det ikke finnes rom i budsjettet til å gjennomføre større vedlikeholdsoppgaver uten at det finansieres f.eks med lån og videre økning av husleien.

Forslag til vedtak 1

Vi foreslår at vinduer og inngangsdører markert på vedlagte fasadetegninger av Hus C skiftes.,- Dette er dører og vinduer som lenge har vært modne for utskifting.,-

Forslag til vedtak 2

Borettslaget får laget en tilstandsvurdering av vinduer/dører. De vinduer/ dører som opplagt er i en svært dårlig stand skiftes ut. De øvrige bør kunne bevares en stund til.

Vedlegg

4. Vindusutskifting Hus C.pdf

Sak 9

Kledning, isolering og omlegging av tak hus c

Forslag fremmet av:

Beth og Randi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

C-huset i Frysja borettslag kunne også trenge ny kledning (panel) utvendig + isolasjon/vindsperre og fornying av taktekkingen. Vi foreslår allikevel å utsette disse,øppgavene. Borettslaget har allerede gjort noen store vedlikeholdsoppgaver og hvis vi skal,gjøre alt sammen nå, vil det føre til en kraftig økning av husleien. Både taktekking og panel,tåler noen år til.,

-

Forslag til vedtak

C-huset i Frysja borettslag kunne også trenge ny kledning (panel) utvendig + isolasjon/vindsperre og fornying av taktekkingen. Vi foreslår allikevel å utsette disse,øppgavene. Borettslaget har allerede gjort noen store vedlikeholdsoppgaver og hvis vi skal,gjøre alt sammen nå, vil det føre til en kraftig økning av husleien. Både taktekking og panel,tåler noen år til.,



Sak 10

Maling av fasader

Forslag fremmet av:

Beth og Randi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det nærmer seg ti år siden husene sist ble malt og det begynner nå å flasse på utsatte partier.,Vi foreslår at vi i første omgang skraper og maler disse delene av fasadene på dugnad og at,husene organiserer dette dugnadsarbeidet hver for seg.,

Styrets innstilling

,

-

Forslag til vedtak

Vi foreslår at vi i første omgang skraper og maler disse delene av fasadene på dugnad og at,husene organiserer dette dugnadsarbeidet hver for seg.,

Sak 11

Knytte leilighetene i borettslaget opp mot atelierene på Frysja

Forslag fremmet av:

Ellen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber om at styret utarbeider et forslag om hvordan leilighetene i borettslaget kan knyttes opp mot atelierene på Frysja. Med et mål om en bindende avtale med Oslo Kommune.

Styrets innstilling

Til informasjon ser styret ser at det har vært en dialog med kommunen i 2015, med en klar tilbakemelding fra Oslo kommune den gang om at det ikke var aktuelt fra deres side med en slik avtale.

Forslag til vedtak

Jeg ber om at styret utarbeider et forslag om hvordan leilighetene i borettslaget kan knyttes opp mot atelierene på Frysja. Med et mål om en bindende avtale med Oslo Kommune.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FRYSJA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

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 borettslaget 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E8C4T-CUMEO-31JH2-3WJAY-BZD8D-BSQUX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BORETTSLAGET 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		593 028	625 495
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 383	4 208
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 110	13 110
Fradrag for avdrag på langs. lån		-47 497	-49 785
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-28 004	-32 467
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		565 024	593 028
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		618 199	613 454
Kortsiktig gjeld		-53 175	-20 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		565 024	593 027



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	551 404	533 664	560 347	618 900
SUM DRIFTSINNEKTER		551 404	533 664	560 347	618 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-4 089	-4 100	-4 100
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-13 110	-13 110	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 182	-8 712	-9 000	-9 200
Andre honorarer		0	-4 000	-4 000	-4 000
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	-22 500	-22 600
Konsulenthonorar	6	-4 085	-3 875	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-144 852	-143 455	-119 500	-107 998
Forsikringer		-76 661	-72 947	-75 750	-83 000
Kommunale avgifter	8	-107 405	-107 277	-107 764	-116 300
Energi/fyring		-37 657	-36 895	-40 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-16 122	-8 227	-9 200	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-460 113	-448 967	-419 814	-484 198
DRIFTSRESULTAT		91 291	84 697	140 533	134 702
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 346	7 024	8 000	15 000
Finanskostnader	11	-99 254	-87 513	-100 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 908	-80 489	-92 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		6 383	4 208	48 533	50 702
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 383	4 208		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	950 210	950 210
Tomt		1 025 000	1 025 000
Andre varige driftsmidler	13	67 940	81 050
SUM ANLEGGSMIDLER		2 043 150	2 056 260
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	81
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 729
Driftskonto OBOS-banken		194 386	450 947
Sparekonto OBOS-banken		423 812	160 697
SUM OMLØPSMIDLER		618 199	613 454
SUM EIENDELER		2 661 348	2 669 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		132 426	126 042
SUM EGENKAPITAL		133 326	126 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 557 521	1 605 018
Borettsinnskudd	15	917 327	917 327
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 474 848	2 522 345
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 648	7 902
Påløpte renter		527	8 533
Påløpte avdrag		0	3 992
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 175	20 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 661 348	2 669 714
Pantstillelse	16	2 967 327	2 967 327
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Borettslaget Frysja			
Øystein Tømmerås	Kurt Johan Hermansen	Beth Wyller	

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

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

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	443 404
Felleskostnader	108 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	551 404

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 182.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 085
SUM KONSULENTHONORAR	-4 085

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

Drift/vedlikehold bygninger	-77 932
Drift/vedlikehold VVS	-8 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 989
Kostnader dugnader	-7 591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-144 852

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 514
Vann- og avløpsavgift	-55 824
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-30 348
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 405

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 364
Vaktmester tjenester	-875
Andre fremmede tjenester	-267
Andre kontorkostnader	-916
Telefon/bredbånd	-5 490
Bank- og kortgebyr	-2 210
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 122

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 115
SUM FINANSINTEKTER	14 346

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-67 088
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-32 166
SUM FINANSKOSTNADER	-99 254

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	-115 607	
Avskrevet i år	-13 110	
		67 940
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		67 940
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 110

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-526 367	
Nedbetalt tidligere	13 844	
Nedbetalt i år	6 848	
		-505 675
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	407 505	
Nedbetalt i år	40 649	
		-1 051 846
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 557 521

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-917 327	
SUM BORETTINNSKUDD	-917 327	

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	917 327	
Pantelån	1 557 521	
TOTALT	2 474 848	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 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	
Styreonorar+AGA	-4 022
Vedlikehold	0
Div. utstyr	0
Strøm	-37 657
SUM KOSTNADER	-41 679
DRIFTSRESULTAT	66 321
Andel finanskostnader	-12 633
ÅRSRESULTAT	53 688
BALANSE	
IB 01.01.2023	-264 562
Årsresultat	53 688
UB 31.12.2023	-210 874
Totale finanskostnader i 2023	-99 254
Sum pante og gjeldsbrevlån 31.12.2023	-1 557 521
C-husets andel av total gjeld 31.12.2023 i % (IB+driftsresultat) * 100/pantegjeld	12,73 %
C-husets andel av finanskostnader	-12 633 kr.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Tømmerås	Kjelsåsveien 143 B
Styremedlem	Beth Wyller	Kjelsåsvn 143 C
Styremedlem	Kurt Johan Hermansen	Kjelsåsvn 143 B
Varamedlem	Ingeborg Breines	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 5 styremøter, og ellers hatt kommunikasjon på telefon og mail
- Etter sommeren ble det merket opp 7 parkeringsplasser foran husene og satt opp skilt om at plassene er reservert borettslaget. Arbeidet ble velvillig utført og bekostet av Teknisk museum. Plassene er blitt fordelt av styret til de leilighetene som disponerte bil på det tidspunkt.
- Før jul ble det videre installert fiber i alle leiligheter og gravd ned nye elkabler i bakken samtidig.
- På våren ble tilkobling av nye el-kabler ferdigstilt, etter veldig mye purring på ansvarlig utførende firma Omexom. Masten er også lovt fjernet snart.
- Samtidig vedtok styret å legge nye kabler mellom brannsentralene i hus b og c i bakken, og de gamle ble fjernet. Det ble også byttet mye kabler i gang b huset og kjeller c huset og en del omkobling i denne forbindelse. Det er skiftet to defekte detektorer, en i utleieleilighet hus c og en i andre etasje hus b. Det er i tillegg satt opp en ny detektor i vaskerom hus c. Brannsentralene og varslingen i alle leiligheter ble så årlig testet i slutten av mai.
- Det ble vårdugnad med nedrigg og transport av stillas, samt ekstra dugnad med beising av platting, rekkverk og trapp mellom husene
- Viken Fiber ved Nimbus har stått for opprydding etter gravearbeidene, med ny jord og sådd gress, samt rettet opp heller, og transportert bort materialer fra foran husene.
- Gjennomført høst og vårdugnad på vanlig vis
- Det er verdt å merke seg at det i 2024 og 2025 er budsjettert med mindre midler enn tidligere år til aktivitet og vedlikehold som følge av økt eiendomsskatt/kommunale avgifter, renteøkninger og generelt kostnadsøkning i samfunnet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat er 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

Det er gjennomført flere større prosjekter som alle har hatt betydelig bidrag fra samarbeidspartnere, har kunnet gjennomføres på et ganske stramt budsjett

Posten for vedlikehold er kuttet for å balansere andre økte kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la sitt budsjettforslag for 2024 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 som ble satt opp året før, og dette gjør at de samlede utgifter både i 2023, 2024 og 2025 år er vestentlig høyere enn for bare tre år siden.

Energikostnader

Energikostnadene hadde en betydelig økning i 2022 og 2023 og stabilisert seg på et høyt nivå i 2024. Vi 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Frysja.

Lån

Borettslaget Frysja har lån i OBOS-banken.

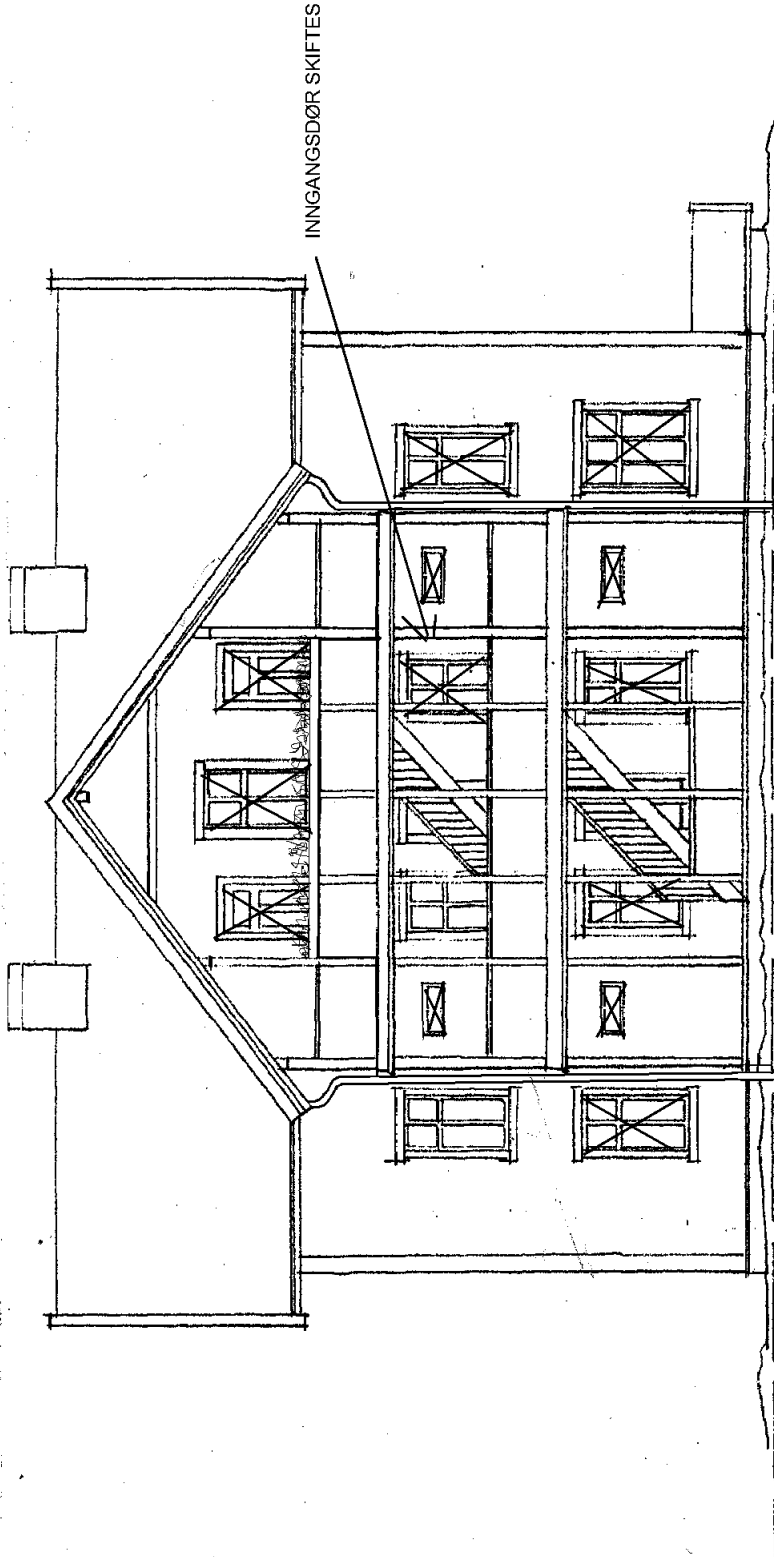
Rentekostnadene ble betydelig høyere i 2024 og er nå etablert på et høyere nivå enn hva vi har vært vent oss til med de siste 10-15 årene, med håp om noe nedgang de kommende år.

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. Fiber er lagt til i felleskostnadene fra 1.12.2024. Dette danner videre grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

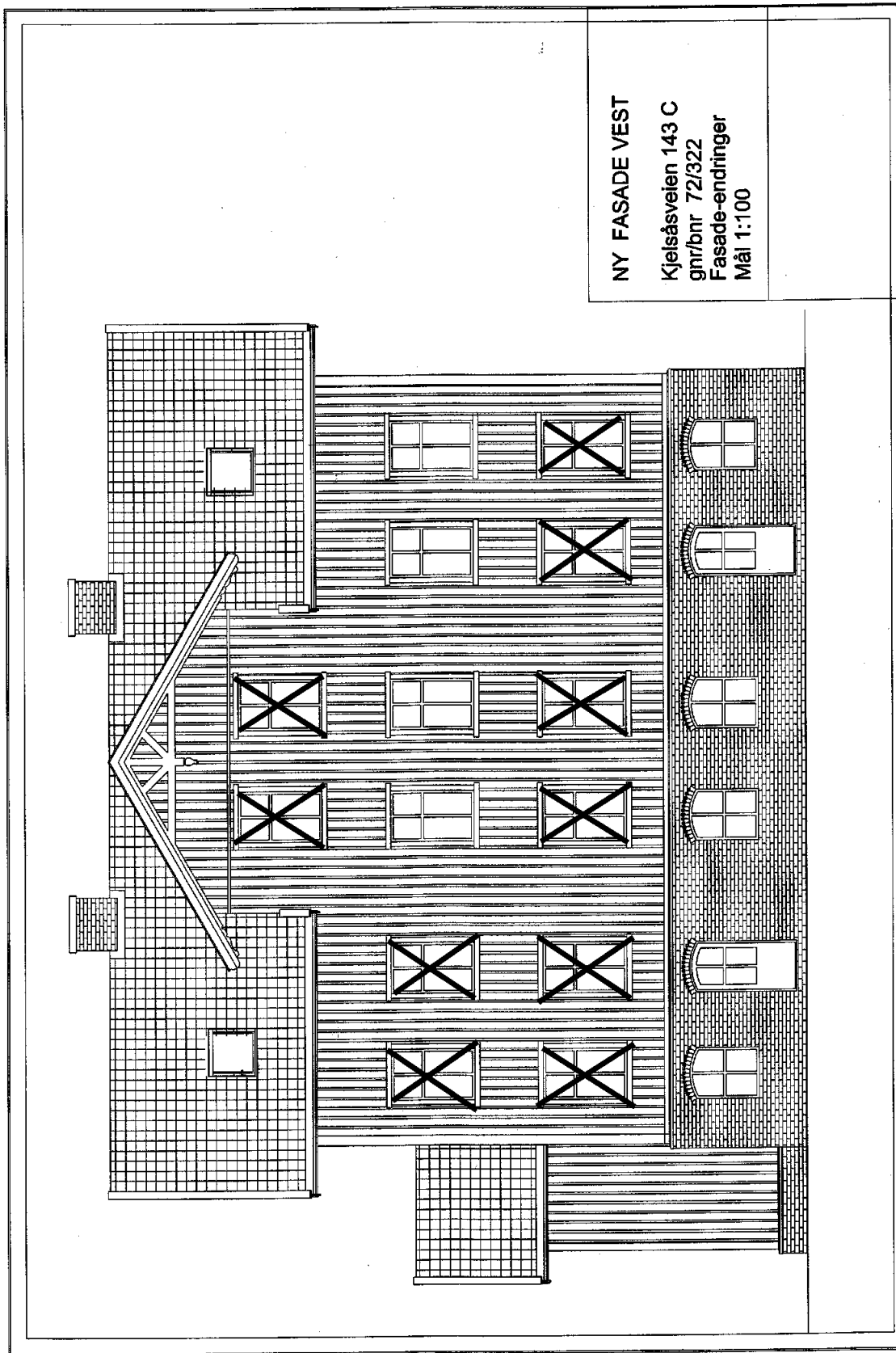


FASADE MOT SYD-ØST

Vindusskifting Hus C.pdf

21 av 26

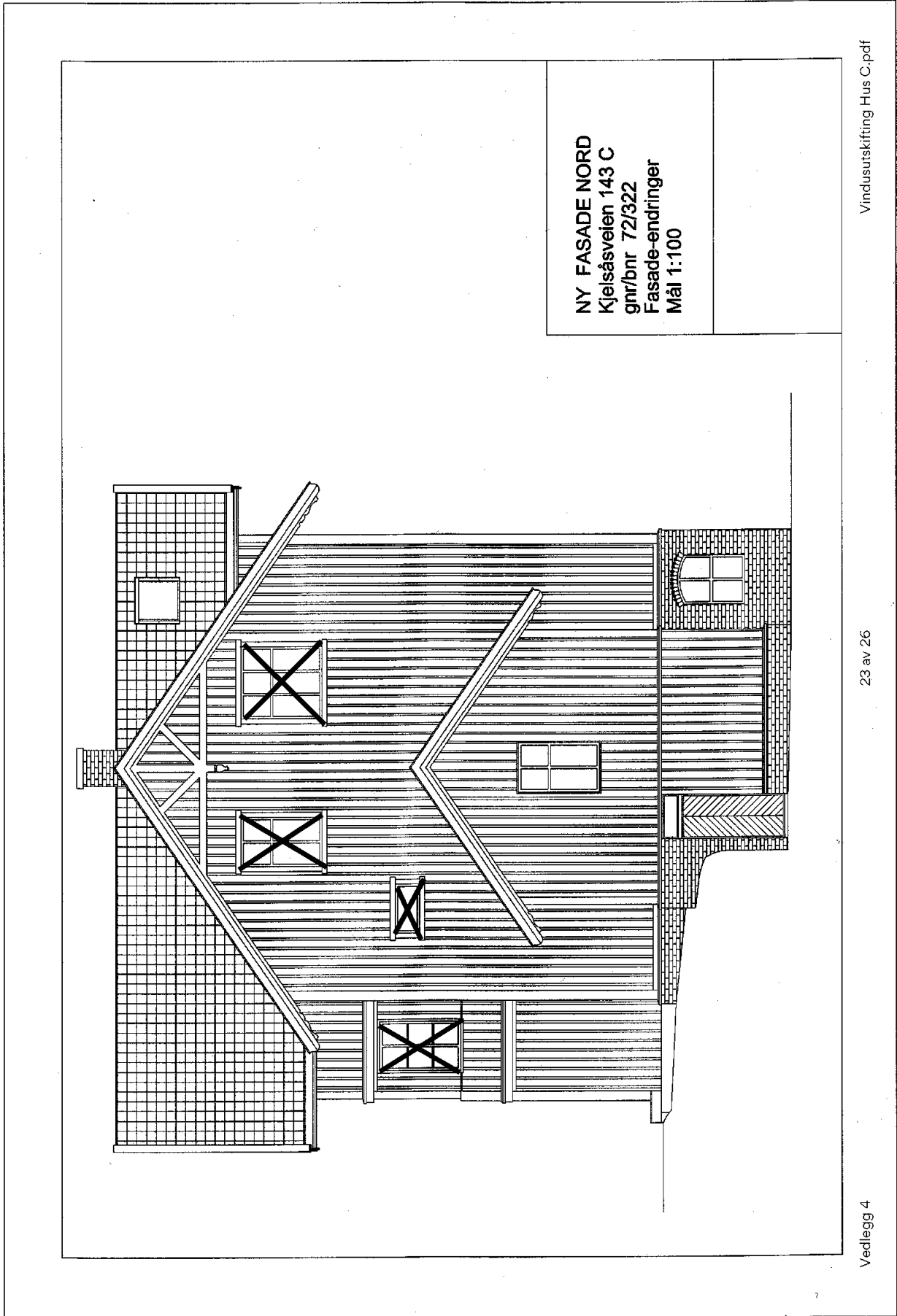
Vedlegg 4

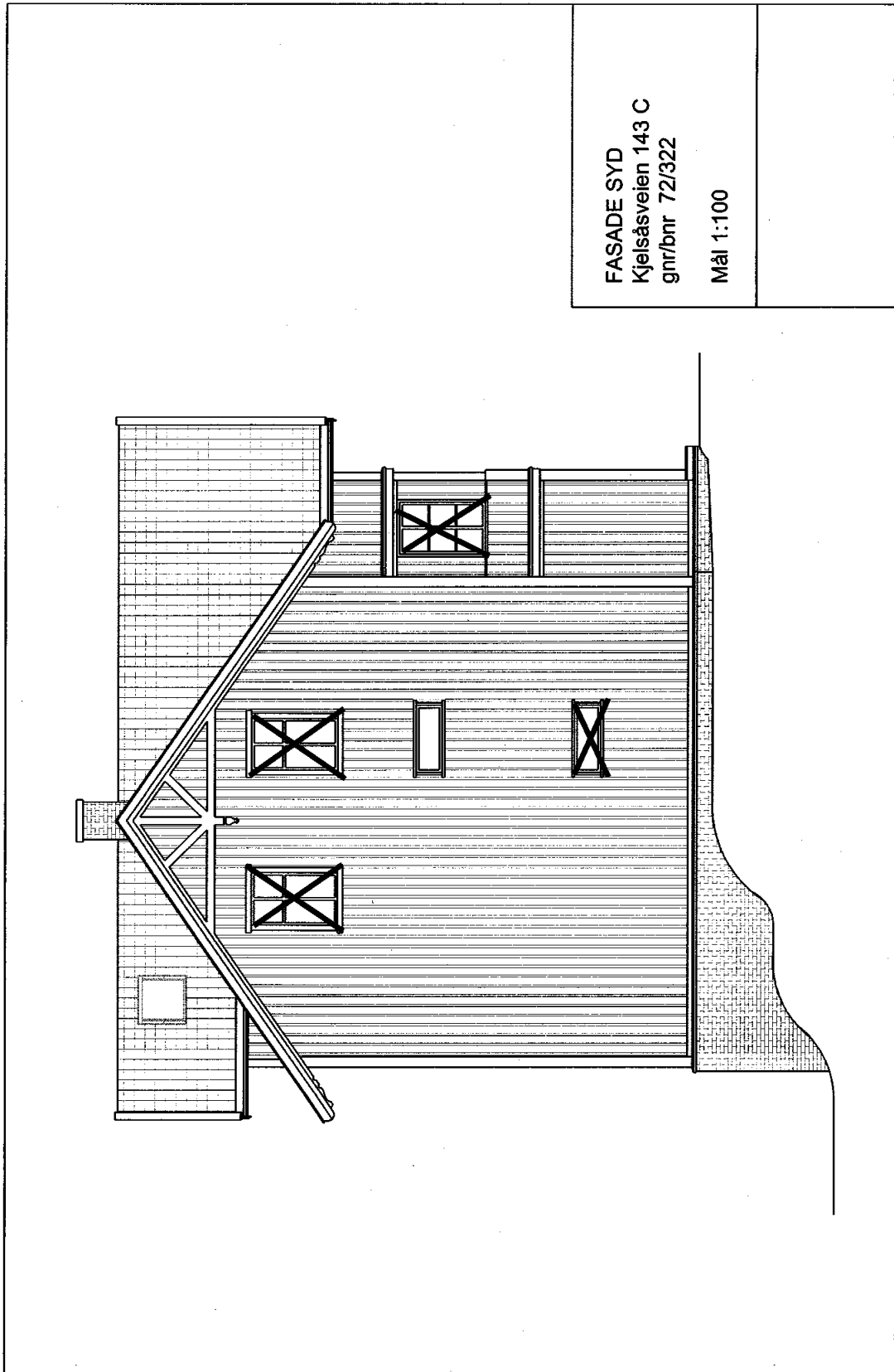


Vindusskifting Hus C.pdf

22 av 26

Vedlegg 4







Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

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.