



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 014 579	90 285 779
Sum inntekter		31 014 579	90 285 779
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	
Annen driftskostnad		4 466 376	3 987 824
Sum kostnader		4 705 986	3 987 824
Driftsresultat		26 308 593	86 297 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 219	5 147
Sum finansinntekter		3 219	5 147
Annen finanskostnad		5 519 510	7 300 076
Sum finanskostnader		5 519 510	7 300 076
Netto finans		-5 516 291	-7 294 929
Ordinært resultat før skattekostnad		20 792 302	79 003 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 792 302	79 003 026
Årsresultat		20 792 302	79 003 026
Totalresultat		20 792 302	79 003 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 792 302	79 003 026
Sum overføringer og disponeringer		20 792 302	79 003 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 038 845 298	1 038 370 000
Sum varige driftsmidler		1 038 845 298	1 038 370 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 038 845 298	1 038 370 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		124 076	
Andre fordringer		324 706	427 187
Sum fordringer		448 782	427 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 893 460	2 207 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 893 460	2 207 036
Sum omløpsmidler		3 342 242	2 634 223
SUM EIENDELER		1 042 187 540	1 041 004 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		770 000	770 000
Sum innskutt egenkapital		770 000	770 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 840 785	136 048 483
Sum opptjent egenkapital		156 840 785	136 048 483
Sum egenkapital		157 610 785	136 818 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		365 024 407	384 650 000
Øvrig langsiktig gjeld		519 185 000	519 185 000
Sum annen langsiktig gjeld		884 209 407	903 835 000
Sum langsiktig gjeld		884 209 407	903 835 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 003	31 529
Leverandørgjeld		238 869	229 374
Annen kortsiktig gjeld		96 476	89 837
Sum kortsiktig gjeld		367 347	350 740
Sum gjeld		884 576 754	904 185 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 042 187 540	1 041 004 223



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266276

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 014 579	90 285 779
Sum inntekter		31 014 579	90 285 779
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	
Annen driftskostnad		4 466 376	3 987 824
Sum kostnader		4 705 986	3 987 824
Driftsresultat		26 308 593	86 297 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 219	5 147
Sum finansinntekter		3 219	5 147
Annen finanskostnad		5 519 510	7 300 076
Sum finanskostnader		5 519 510	7 300 076
Netto finans		-5 516 291	-7 294 929
Ordinært resultat før skattekostnad		20 792 302	79 003 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 792 302	79 003 026
Årsresultat		20 792 302	79 003 026
Totalresultat		20 792 302	79 003 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 792 302	79 003 026
Sum overføringer og disponeringer		20 792 302	79 003 026



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 038 845 298 1 038 370 000
Sum varige driftsmidler 1 038 845 298 1 038 370 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 038 845 298 1 038 370 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 124 076
Andre fordringer 324 706 427 187
Sum fordringer 448 782 427 187

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 893 460 2 207 036
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 893 460 2 207 036

Sum omløpsmidler 3 342 242 2 634 223

SUM EIENDELER 1 042 187 540 1 041 004 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 770 000 770 000
Sum innskutt egenkapital 770 000 770 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	156 840 785	136 048 483
Sum opptjent egenkapital	156 840 785	136 048 483
Sum egenkapital	157 610 785	136 818 483
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	365 024 407	384 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	519 185 000	519 185 000
Sum annen langsiktig gjeld	884 209 407	903 835 000
Sum langsiktig gjeld	884 209 407	903 835 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 003	31 529
Leverandørgjeld	238 869	229 374
Annen kortsiktig gjeld	96 476	89 837
Sum kortsiktig gjeld	367 347	350 740
Sum gjeld	884 576 754	904 185 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 042 187 540	1 041 004 223



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Frysjala Borettslag

2. mai 2022

Selskapsnummer: 723





Velkommen til årsmøte i Frysjala Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2022 kl. 18:00, Teknisk museum.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Dekkoppheng i garasjen
5. Frostet glass balkong
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjala Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport til styrerommet.no-723.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

Sak 4

Dekkoppheng i garasjen

Forslag fremmet av:

Kjersti Eckblad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har tidligere bedt om å få setet opp dekkoppheng i garasjen og fått avslag fra styret med følgende to begrunnelser:

1.Styret skriver at det ikke er lovlig av brannvern hensyn. Dette mener vi ikke stemmer og ber om at det eventuelt utredes/dokumenteres. Vi har sakset fra Asker og Bærum brannvesen:

«Forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg

Borettslag og sameier har mulighet til å lage egne retningslinjer der det ikke er fastsatte krav. Under har vi satt opp et forslag til retningslinjer for felles garasjeanlegg.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.»

(<https://abbr.no/retningslinjer-for-felles-garasjeanlegg/>)

Vi kan heller ikke lese i Tek17 at dekkoppheng i felles garasjeanlegg ikke er tillatt.

2.Det er ikke alle garseplasser som har vegg til dekkoppheng – så styret mener det ikke er rettferdig. Saken er vel – strengt tatt – at vi alle har kjøpt ulike leiligheter og garseplasser og betalt forskjellig for dette. Vi opplever derfor dette argumentet litt søkt. Men når det er sagt mener vi at dette ikke behøver å være et problem. Thomas Borg Rasmussen fra OBOS som solgte oss leiligheten fortalte at det er flere boder/ledig areal rundt om som disponeres av styret. Han mente disse kunne benyttes til for eksempel dekkoppbevaring. Om dette stemmer kan disse bodene/dette arealet derfor kunne tilbys til dem som ikke har vegg ved garseplassen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget avvises nå.



Begrunnelsen er at forslaget innebærer at fellesareal som tilhører alle skal omdisponeres til lagringsplass for dem med parkeringsplass uten veggflate. En eventuell endring i praksis må detaljeres i større grad enn det som ligger i forslaget. Styret vil vurdere dette i sammenheng med et helhetlig forslag til bruk av disponibelt fellesareal.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at det innhentes tilbud og legges til rette for at den enkelte kan kjøpe godkjent dekkoppheng på sin garasje plass. Videre foreslår vi at de som ikke har vegg ved sin garasje får tilbud om oppheng i en dertil egnet bod/ledig areal.

Sekundært foreslår vi at alle tilbys dekkoppheng i dertil egnede boder/ledig areal.

Sak 5

Frostet glass balkong

Forslag fremmet av:

Mathea Tofte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er per i dag ikke lovlig med det som styret kaller «permanent fasadeendring» ved bruk av frostet glass på balkong/rekkverk. Vi ser at det er mange varianter av innsynsskjerming i sameiet, og vi personlig mener det ville vært finere med frostet glass som skjerming.

Frostet glass med film på innsiden er ikke en permanent endring da det kan fjernes enkelt senere. For sameiet totalt sett ville det vært penere enn mange av de andre skjermingene som benyttes per i dag.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget avvises nå.

Begrunnelsen er manglende avklaring med Plan- og Bygningsetaten om dette er fasadeendring som krever byggemelding. Når dette er avklart foreslår styret å revidere gjeldende retningslinjer for innsynsskjerming på verandaer.

Forslag til vedtak

Det er lov med frostet glass som innsynsskjerming på balkongene med rekkverk av glass, så lenge det er film som kan fjernes senere og dermed ikke er permanent fasadeendring.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Anders Lindgren. Adresse: Kjelsåsveien 164 F

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Emilie Aasheim Adresse: Kjelsåsveien 164 C

Navn: Lasse Kihm Maktabi Adresse: Kjelsåsveien 164 E

Navn: Karoline Palmer Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Navn: Guri Ellen Stange Adresse: Kjelsåsveien 164 E

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tore Gunnar Rønning Adresse: Kjelsåsveien 164 C

Navn: Helga Dokka Adresse: Kjelsåsveien 164 H

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anders Lindgren. Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Emilie Aasheim Adresse: Kjelsåsveien 164 C

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Biørn Trygve Lyche Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Navn: Egil Gulliksen Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Dato 18.02.2022 I valgkomiteen for Frysjaia Borettslag

Biørn Trygve Lyche Egil Gulliksen

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Lindgren

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Aasheim
- Guri Ellen Stange
- Karoline Palmer
- Lasse Kihm Maktabi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helga Dokka
- Tore Gunnar Rønning

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anders Lindgren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Emilie Aasheim

Sak 8

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Biørn Trygve Lyché
- Egil Gulliksen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Fredrik Hald	Kanalveien 4
Nestleder	Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Styremedlem	Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C
Styremedlem	Petter Jean Johnsen	Kjelsåsveien 164 K
Styremedlem	Ingunn Vimme	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Arne Ingar Svendby Evensen	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Lasse Kihm Maktabi	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Tore Gunnar Rønning	Kjelsåsveien 164 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole Fredrik Hald Kjelsåsveien 164 E

Varadelegert

Anders Lindgren Kjelsåsveien 164 F

Valgkomiteen

Egil Gulliksen Kjelsåsveien 164 K
Bjørn Trygve Lyche Kjelsåsveien 164 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Frysjala Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Frysjala Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjelsåsveien 164 A,b,c,d,e
Kjelsåsveien 164 F,g,h,j,k

Gårds- og bruksnummer:
59 732

Første innflytting skjedde i 2019. Trinn 1 hadde overtakelse i perioden 28.11.-17.12.2019.

Trinn 2 hadde overtakelse 21.-31.01.2020. Tomten, kjøpt i 2018 er på 7608,5 m².

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

Frysjala Borettslag har ingen ansatte.



Boligtyper

Frysjala borettslag består av 154 andelsleiligheter:

- 40 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 44 kvm til ca. 66 kvm.
- 42 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 62 kvm til ca. 178 kvm.
- 69 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 81 kvm til ca. 117 kvm.
- 3 stk. 5-roms leiligheter fra ca. 100 kvm til ca. 119 kvm.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 388 986.

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 705 986.

Resultat

Årets resultat på kr 20 792 302 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 19 625 593 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 166 709.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 974 895 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Lån

Frysjala Borettslag har ett IN-lån i OBOS-banken AS.

Renten er per 09.03.2022 på 1,75 % (nominell). Lånet har 40 års løpetid og 5 års avdragsfrihet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 4 197,- for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FRYSJAVEIEN 42 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiet består av 7 seksjoner. Seksjon 1 er en samleseksjon for 154 boliger, og seksjon 2-7 er næringsseksjoner på eiendommen gnr 59 bnr 732 i Oslo kommune.

Samleseksjonen for boligene eies av Frysjala borettslag. Seksjon 2, 3 og 4 er næringslokaler, seksjon 5 er en varmesentral, seksjon 6 er et avfallsrom for næring og seksjon 7 er parkeringsseksjon næring.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger og fellesarealer innenfor de enkelte samleseksjonene som bl.a. korridorer og trappeløp).

Sameierbrøken fordeler seg slik:

Seksjon 1, Samleseksjon bolig 12024/12472

Seksjon 2, Næring 176/12472

Seksjon 3, Næring 111/12472

Seksjon 4, Næring 87/12472

Seksjon 5, Næring 28/12472

Seksjon 6, Næring 16/12472

Seksjon 7, Næring 30/12472



Til generalforsamlingen i Frysjala Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frysjala Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0403 Oslo, tlf. +47 22 00 70 00, epost: audit@pwc.no, www.pwc.no
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frysjalia Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter 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>.

Oslo, 24. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRYSJALIA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 283 483	880 457	2 283 483	2 974 894
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	20 792 302	79 003 026	1 031 700	925 500
Anskaffelse tomt		-3 225 750		
Anskaffelse bygg		-390 010 220		
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	262 560 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 0	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -19 625 593	-77 600 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	130 675 970	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-475 298			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	691 411	1 403 026	1 031 700	925 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 974 895	2 283 483	3 315 183	3 900 394

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 342 242	2 634 223
Kortsiktig gjeld	-367 347	-350 740
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 974 895	2 283 483



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 519 510	7 289 772	6 104 256	6 035 784
Innkrevde felleskostnader	2	5 739 540	5 384 454	5 730 744	5 951 216
Innbetalinger		0	9 375	0	0
Andre inntekter	3	129 936	2 178	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 388 986	12 685 779	11 835 000	11 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	0	0	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	0	-150 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 208	-16 625	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-167 715	-157 073	-168 500	-174 000
Konsulenthonorar	7	-12 786	-4 530	-10 000	-20 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-1 114 923	-579 123	-850 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-502 973	-474 816	-475 000	-475 000
Kostnader sameie	20	-1 632 177	-1 752 695	-2 011 000	-2 111 200
Energi/fyring		0	-175 000	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 969	-442 473	-465 000	-482 000
Andre driftskostnader	10	-525 825	-354 690	-477 000	-597 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 705 986	-3 987 824	-4 699 300	-5 025 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 683 000	8 697 955	7 135 700	6 961 500
Innbetalt andel fellesgjeld		19 625 593	77 600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 308 593	86 297 955	7 135 700	6 961 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 219	5 147	0	0
Finanskostnader	12	-5 519 510	-7 300 076	-6 104 000	-6 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 516 291	-7 294 929	-6 104 000	-6 036 000
ÅRSRESULTAT		20 792 302	79 003 026	1 031 700	925 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		20 792 302	79 003 026		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	475 298	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 038 845 298	1 038 370 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		124 076	0
Forskuddsbetalte kostnader		299 278	284 508
Andre kortsiktige fordringer	14	25 428	142 679
Driftskonto OBOS-banken		1 578 012	894 432
Sparekonto OBOS-banken		1 315 448	1 312 604
SUM OMLØPSMIDLER		3 342 242	2 634 223
SUM EIENDELER		1 042 187 540	1 041 004 223
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5000		770 000	770 000
Annen egenkapital	15	156 840 785	136 048 483
SUM EGENKAPITAL		157 610 785	136 818 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	365 024 407	384 650 000
Borettsinnskudd	17	519 185 000	519 185 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		884 209 407	903 835 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		238 869	229 374
Påløpte renter		32 003	31 529
Energiavregning	18	96 476	0
Annen kortsiktig gjeld		0	89 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		367 347	350 740



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 042 187 540	1 041 004 223
Pantstillelse	19	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	20	880 806	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Frysjala Borettslag

Ole Fredrik Hald /s/

Emilie Aasheim /s/

Petter Jean Johnsen /s/

Ingunn Vimme /s/

Anders Lindgren /s/

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 514 852
Garasje	216 000
Eiendomsskatt	8 688
Kapitalkostnader på IN-lån	5 578 500
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-58 990
Overført til kapitalkostnader	-5 519 510
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 739 540

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

AVREGNING MF-BIDRAG	44 122
Viderefakturerte kostnader	6 655
Ei-bil	73 159
Utleie	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	129 936

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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 2020/2021, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 786
SUM KONSULENTHONORAR	-12 786

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

Drift/vedlikehold VVS	-6 655
Drift/vedlikehold elektro	-29 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-625 204
Drift/vedlikehold heisanlegg	-250 393
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 839
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 638
Egenandel forsikring	-42 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 114 923

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 542
Renovasjonsavgift	-492 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-502 973

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-203 153
Renhold ved firmaer	-298 860
Andre fremmede tjenester	-17 086
Kopieringsmaterieil	-100
Trykksaker	-753
Andre kontorkostnader	0
Porto	-2 945
Bank- og kortgebyr	-2 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-525 825

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 844
Andre renteinntekter	375
SUM FINANSINNTEKTER	3 219

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 519 510
SUM FINANSKOSTNADER	-5 519 510

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
SUM BYGNINGER	776 995 000

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.59/bnr.732

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kapitalkostnader IN-lån	25 428
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 428

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 680 192
Egenkapital fra IN tidligere	134 535 000
Egenkapital fra IN 2021	19 625 593
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	156 840 785

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	134 535 000
Nedbetalt i år, IN	19 625 593
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-365 024 407



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	
3013		400
4001		750
5023		1 100
2001		1 350
6018		1 700
6010		1 750
3007		1 850
4032, 5007		2 250
5014		2 450
2005		2 500
6019		2 700
5030		2 750
2014		2 850
5020		2 900
3002, 3006, 3010, 3017, 4035		2 950
3022, 4003, 4006, 4010, 4017, 5035		3 050
6013		3 100
3031		3 150
5003, 5006, 5010, 5017		3 250
3028		3 350
6002		3 400
2002		3 450
4028		3 550
4030, 6006, 6014		3 600
4036, 5016		3 650
3026, 3027, 4002, 4007, 5028		3 700
3025		3 750
		3 800
2012, 4037		3 850



3023	3 900
7008	3 950
2007, 3024, 4024	4 050
5024	4 150
6012, 7004	4 250
2018	4 350
2011	4 550
2010, 3029	4 650
4014	4 850
4013	5 200
3019	5 400
5013	5 450
3015	5 600
2013, 3012	5 650
5021	5 700
3016	5 750
2004	5 900
4019, 5012	6 000
4008, 4011, 5032	6 050
4016, 4026	6 200
5004, 5011, 5019, 6020	6 250
4009	6 300
3005	6 350
3021, 4034, 5026, 5029	6 400
4021, 5033, 5034	6 450
3004, 6004	6 500
6017	6 550
5009	6 600
6009	6 700
2015, 4005, 6003	6 800
5015, 7006	6 850
5005, 5025, 7009	6 900
5037	7 100
3018	7 200
7003	7 250
2006, 3001, 6001	7 300
4027	7 350
5027	7 600
3008, 3032, 4023	7 650
3020, 6015	7 700
2017	7 750
6011	7 900
5022	7 950
4020	8 100
7007	8 400
5008	8 750
5018	9 050



7001	9 850
7005	10 100
7002	11 450

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
SUM BORETTSINNSKUDD	-519 185 000

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 157 712
SUM INNETEKTER	-1 157 712

KOSTNADER

Overført Frysjaveien 42 ES	1 061 236
SUM KOSTNADER	1 061 236

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING -96 476

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

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	365 024 407
Beregnete IN-forpliktelser	154 160 593
TOTALT	1 038 370 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 776 995 000



Tomt	261 375 000
TOTALT	1 038 370 000



NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 42

Eierseksjonssameie som utgjør kr 880 806

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det sittende styret i Frysjala Borettslag ble valgt i årsmøtet 2021 og består av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer. Arbeidsmengden har også det siste året vært betydelig, og varamedlemmene har bidratt på lik linje med styrets medlemmer. Styreleder og nestleder har også verv i eierseksjonssameiets styre, og løpende arbeid har skjedd i samspill mellom de to styrene.

Mangler og reklamasjoner har vært innmeldt i portalen Dalux, og retting fulgt opp mot utbygger. Arbeidet har av flere årsaker tatt lengre tid enn forventet, men situasjonen er nå i bedring. Den siste perioden har styret hatt jevnlig oppfølgingsmøter med utbygger, for å bedre fremdrift både på fellesarealer og de enkelte leiligheter.

Innkjøring av anleggets drift har blant annet omfattet system for brannvarsling, sluk på takterrasser, ladeanlegg for elbiler, varmesentral, garasjeport, dørautomatikk, ventilasjon i fellesareal og søppelnedkast. Det har også vært jobbet med hvordan vi organiserer drift og vedlikehold av anlegget generelt. Det har vært nødvendig med en rekke justeringer og endringer for å sikre stabilitet og funksjonalitet.

Selv om mye er forbedret, vil oppfølgingen og innkjøring fortsette å prege styrets arbeid en tid fremover.

Problemene med innbrudd fra innflyttingsfasen er heldigvis kraftig redusert. Bedre sikring av dører og vakthold har bidratt til dette. Det er likevel fortsatt enkelte forsøk som påfører reparasjonskostnader.

Montering av låsbar veibom viste seg å være nødvendig for å stoppe unødig bilkjøring i anlegget. Det har hatt god effekt og gitt oss et roligere og tryggere utemiljø.

Kikut er nå fullt innflyttet og sameiet der har etablert et styre. Vi har en god dialog med dem og ser for oss å kunne samarbeide godt om både leverandøravtaler og det å skape et godt bomiljø i hele Frysjaparken.

Selv om det siste året har vært preget av tidkrevende oppfølging av utbygger og leverandører, har vi fortsatt blikket rettet fremover. Styret har fortsatt en ambisjon om å bruke mer tid på å utvikle Frysjala til et enda bedre sted å bo for mange ulike mennesker med forskjellige behov.

Styret

Styret kan kontaktes på frysjala@styrerommet.no.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Oversikt over hvem som disponerer hvilken bod følger av vedlegg til vedtektene.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Parkering

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i garasjekjeller i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene kan leies ut internt på Frysjaparken (se vedtektene). Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Noen andelseiere har kjøpt ekstra parkeringsplass beliggende i seksjon 7 i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. De omsettelige parkeringsplassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser i garasjekjelleren er det etablert elbilplasser, da noen har kjøpt ladestasjon som tilvalg. De som benytter seg av ladestasjonen betaler for eget strømforbruk. Energiplan leser av strømforbruket og sender faktura direkte til eier av ladestasjonen

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslag har via eierseksjonssameiet avtale om vaktmestertjeneste med Coor Management Service AS. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester fra vaktmester

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Management Service AS om renhold av fellesarealene. Fortuna Renhold AS utfører renholdstjenesten.

Nøkkelbestilling

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til frysjala@styrerommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Reklamasjon og spørsmål

I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringsskap (Dalux ettermarked).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING med polisenummer 7283103**. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den



enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet borettslagets abonnement og tilleggsprodukter rettes til Telia kundetjeneste, eller deres hjemmeside www.telia.no.



Nummerering av leiligheter

Andelseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.

1. Leilighetsnummer / prosjektnummer tre siffer. Dette nummeret er det som fremkommer i kjøpekontrakt.
2. Leilighetsnummer OBOS fire siffer. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Er nummerert «likt som prosjektnummeret over, men med en ekstra 0 etter første siffer. Prosjektnummer 101 har OBOS leilighetsnummer 1001 osv.
3. Andelsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-154. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.
4. Bolignummer (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter. Under vedlegg til vedtektene finner man de numrene som gjelder for sin leilighet.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

Selskapsnummer: 723 **Selskapsnavn:** Frysjala Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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