



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		57 763 411	28 937 173
Sum inntekter		57 763 411	28 937 173
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		7 370 861	6 748 961
Sum kostnader		7 644 701	7 022 801
Driftsresultat		50 118 710	21 914 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 583	14 655
Sum finansinntekter		44 583	14 655
Annen finanskostnad		15 334 825	8 495 516
Sum finanskostnader		15 334 825	8 495 516
Netto finans		-15 290 243	-8 480 861
Resultat før skattekostnad		34 828 467	13 433 511
Årsresultat		34 828 467	13 433 511
Totalresultat		34 828 467	13 433 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 828 467	13 433 511
Sum overføringer og disponeringer		34 828 467	13 433 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 038 576 474	1 038 458 621
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		656 250	
Sum varige driftsmidler		1 039 232 724	1 038 458 621
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		236 990	165 928
Sum finansielle anleggsmidler		236 990	165 928
Sum anleggsmidler		1 039 469 714	1 038 624 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 720	315 897
Andre fordringer		388 834	256 487
Sum fordringer		406 554	572 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 698	2 530 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 698	2 530 138
Sum omløpsmidler		3 773 252	3 102 522
SUM EIENDELER		1 043 242 965	1 041 727 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		205 102 764	170 274 297
Sum opptjent egenkapital		205 102 764	170 274 297
Sum egenkapital		205 872 764	171 044 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		315 519 340	351 012 780
Øvrig langsiktig gjeld		519 416 144	519 350 102
Sum annen langsiktig gjeld		834 935 484	870 362 882
Sum langsiktig gjeld		834 935 484	870 362 882
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 452 253	68 279
Leverandørgjeld		982 465	251 613
Sum kortsiktig gjeld		2 434 718	319 892
Sum gjeld		837 370 202	870 682 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 043 242 965	1 041 727 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398142

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		57 763 411	28 937 173
Sum inntekter		57 763 411	28 937 173
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		7 370 861	6 748 961
Sum kostnader		7 644 701	7 022 801
Driftsresultat		50 118 710	21 914 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 583	14 655
Sum finansinntekter		44 583	14 655
Annen finanskostnad		15 334 825	8 495 516
Sum finanskostnader		15 334 825	8 495 516
Netto finans		-15 290 243	-8 480 861
Resultat før skattekostnad		34 828 467	13 433 511
Årsresultat		34 828 467	13 433 511
Totalresultat		34 828 467	13 433 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 828 467	13 433 511
Sum overføringer og disponeringer		34 828 467	13 433 511



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 038 576 474	1 038 458 621	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	656 250		
Sum varige driftsmidler	1 039 232 724	1 038 458 621	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	236 990	165 928	
Sum finansielle anleggsmidler	236 990	165 928	
Sum anleggsmidler	1 039 469 714	1 038 624 549	
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	
Fordringer			
Kundefordringer	17 720	315 897	
Andre fordringer	388 834	256 487	
Sum fordringer	406 554	572 383	
Investeringer			
Sum investeringer	0	0	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 366 698	2 530 138	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 366 698	2 530 138	
Sum omløpsmidler	3 773 252	3 102 522	
SUM EIENDELER		1 043 242 965	1 041 727 070

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	205 102 764	170 274 297
Sum opptjent egenkapital	205 102 764	170 274 297
Sum egenkapital	205 872 764	171 044 297
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	315 519 340	351 012 780
Øvrig langsiktig gjeld	519 416 144	519 350 102
Sum annen langsiktig gjeld	834 935 484	870 362 882
Sum langsiktig gjeld	834 935 484	870 362 882
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 452 253	68 279
Leverandørgjeld	982 465	251 613
Sum kortsiktig gjeld	2 434 718	319 892
Sum gjeld	837 370 202	870 682 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 043 242 965	1 041 727 070



Organisasjonsnr: 920 487 025
FRYSJALIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 723

Frysjala Borettslag



Velkommen til årsmøte i Frysjalia 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 07:00 og lukker 25. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/723>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Feiemaskin
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjalia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Lindgren er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Ingar Svendby Evensen og Solveig Joy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-723.pdf

Sak 5

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 6

Feiemaskin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom vinteren har vi hatt store utfordringer med mye smeltevann i garasjen. I tillegg til den praktisk ulempen for beboere, med vann og søle, skaper det skader på bygningen. Vi får fukt inn i bodområder, muggdannelse og fuktskader på vegger.

Styrets forslag til å løse denne problematikken, er å gå til anskaffelse av en feiemaskin som kan suge opp vannet og i tillegg holde det renere gjennom året. Kikut har en slik maskin og har gode erfaringer med det. Vi har vurdert å dele maskinen med Kikut, men den er dessverre ikke i stand til å ta seg frem utendørs på vinterstid.

For å kunne benytte en slik maskin, er vi også avhengig av å etablere et sluk med sandfang.

Siden den totale investering potensielt kan overstige den grensen styret kan beslutte, ønskes det en beslutning på generalforsamlingen for å etablere en slik løsning.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å anskaffe en feiemaskin og etablere sluk med sandfang, innenfor en ramme på inntil 450 000 NOK.



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at det legges til et nytt avsnitt i vedtektene pkt. 4-1(9), med følgende ordlyd:

Garasjeanlegget har tilrettelagt infrastruktur og opplegg for ladeboks på alle parkeringsplasser. Beboere som ønsker lader må selv bestille ladeboks fra borettslagets valgte leverandør, samt betale sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader til borettslaget. Kostnad for infrastrukturdel er pr. årsmøtet 2024 kr. 15 625, og vil oppjusteres årlig i tråd med KPI.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Petter Blandhol Adresse: Kjelsåsveien 164 H

B. Som styremedlem blir sittende ett år til:

Navn: Kjersti Eckblad Adresse: Kjelsåsveien 164 H

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

Navn: Einar Lagset Adresse: Kjelsåsveien 164 G

D. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tine Storløs Adresse: Kjelsåsveien 164 G

Navn: Helga Dokka Adresse: Kjelsåsveien 164 H

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Petter Blandhol Adresse: Kjelsåsveien 164 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

5 av 29



F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Bjørn Trygve Lyche Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Navn: Egil Gulliksen Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Dato 10.03.2024 i valgkomiteen for Frysjaia Borettslag

Bjørn Trygve Lyche og Egil Gulliksen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Blandhol

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Lagset
- Hans Petter Haukø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helga Dokka
- Tine Storløs

Sak 9

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:

- Petter Blandhol

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans Petter Haukø



Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Nestleder	Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C
Styremedlem	Kjersti Eckblad	Kjelsåsveien 164 H
Styremedlem	Lasse Kihm Maktabi	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Helga Bjørset Dokka	Kjelsåsveien 164 H
Varamedlem	Hans Petter Haukø	Kjelsåsveien 164 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anders Lindgren Kjelsåsveien 164 F

Varadelegert

Emilie Aasheim Kjelsåsveien 164 C

Valgkomiteen

Egil Gulliksen Kjelsåsveien 164 K
Biørn Trygve Lyche Kjelsåsveien 164 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post frysjalia@styrommet.no. Se Frysja Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/frysjalia> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frysja Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Frysja Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 732

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2018.

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.



Frysjala Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige møter gjennom året, der det har blitt behandlet både store og små saker. Vi har også etablert "Åpen dag" på styrerommet, for å være mer tilgjengelige og få en tettere dialog.

Blant de større sakene som har vært behandlet, kan nevnes

- Nytt ladeanlegg har kommet på plass og etter hvert i stabil drift
- Det er etablert fartsdempere i garasjen, med god effekt på fart og sikkerhet
- Fremdeles er det noe oppfølging av utbygger. Utover i 2024 vil det igjen måtte jobbes mer med dette, for å sikre full kontroll inn mot utgang av garantiperioden mot slutten av året.

For øvrig bærer styrets arbeid nå mer preg av normal drift og forvaltning, etter de første årene i etableringsfasen. Vi er et relativt stort borettslag, med en stor bygningsmasse og tekniske installasjoner. Så det er mye som skjer bak kulissene for å holde alt i gang. Det er innledet dialog med Kikut og Stilla med tanke på utvidet samarbeid fremover, noe som etter hvert også vil inkludere Ager og også siste byggetrinn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader til IN-lån.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til sameie, samt eiendomsskatt som ikke er budsjettert for (dekkes av andelseiere).

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjala Borettslag.

Lån

Frysjala Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frysjala Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjala Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-723.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FRYSJALIA BORETTSLAG ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 782 629	2 974 894	2 782 629	1 338 534
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	34 828 467	13 433 511	740 200	-303 300
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-656 250	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	-35 493 440	-14 011 627	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 020	-826	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-117 853	386 677	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 444 096	-192 265	740 200	-303 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 338 534	2 782 630	3 522 829	1 035 234

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 773 252	3 102 522
Kortsiktig gjeld	-2 434 718	-319 892
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 338 534	2 782 630



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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		15 334 416	8 495 516	11 880 252	18 231 660
Innkrevde felleskostnader	2	6 919 396	6 313 064	6 238 748	7 824 340
Andre inntekter	3	16 159	116 966	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		22 269 971	14 925 546	18 119 000	26 056 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-179 130	-171 910	-180 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-34 849	-41 254	-20 000	-35 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-1 186 575	-1 664 058	-810 000	-1 677 000
Kommunale avgifter	9	-1 155 622	-860 234	-558 000	-610 000
Kostnader sameie	23	-3 342 474	-2 612 903	-2 463 000	-4 190 000
Energi/fyring	10	-297 480	0	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 265	-521 450	-480 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-503 917	-835 228	-616 500	-394 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 644 701	-7 022 801	-5 498 800	-8 127 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		14 625 270	7 902 745	12 620 200	17 928 700
Innbetalt andel fellesgjeld		35 493 440	14 011 627	0	0
DRIFTSRESULTAT		50 118 710	21 914 372	12 620 200	17 928 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 583	14 655	0	0
Finanskostnader	13	-15 334 825	-8 495 516	-11 880 000	-18 232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 290 243	-8 480 861	-11 880 000	-18 232 000
ÅRSRESULTAT		34 828 467	13 433 511	740 200	-303 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		34 828 467	13 433 511		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	206 474	88 621
Andre varige driftsmidler	15	656 250	0
Miljøbankkonto, øremerket		236 990	165 928
SUM ANLEGGSMIDLER		1 039 469 714	1 038 624 549
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 720	315 897
Forskuddsbetalte kostnader		329 757	67 249
Andre kortsiktige fordringer	16	59 077	139 678
Energiavregning	21	0	49 560
Driftskonto OBOS-banken		2 510 765	1 203 676
Sparekonto OBOS-banken		855 933	1 326 462
SUM OMLØPSMIDLER		3 773 252	3 102 522
SUM EIENDELER		1 043 242 965	1 041 727 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	17	205 102 764	170 274 297
SUM EGENKAPITAL		205 872 764	171 044 297
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	315 519 340	351 012 780
Borettsinnskudd	19	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	231 144	165 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		834 935 484	870 362 882
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		982 465	251 613
Påløpte renter		1 452 253	68 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 434 718	319 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 043 242 965	1 041 727 070



10

Frysjala Borettslag

Pantstillelse	22	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	23	791 309	369 318

Oslo, 20.03.2024
Styret i Frysjala Borettslag

Anders Lindgren /s/

Kjersti Eckblad /s/

Lasse Kihm Maktabi /s/

Emilie Aasheim /s/

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 andelseiernes 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 022 260
Eiendomsskatt	593 464
Garasje	216 000
Avregning elbil	83 472
MC-plass	5 200
Kapitalkostnader på IN-lån	14 471 220
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	863 196
Overført til kapitalkostnader	-15 334 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 920 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 919 396

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av bom	4 000
Strøm elbil Q4 2022	2 497
Skadeoppgjør	9 662
SUM ANDRE INNTEKTER	16 159

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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 2022/2023, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 661
SUM KONSULENTHONORAR	-34 849

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-269 748
Drift/vedlikehold VVS	-5 896
Drift/vedlikehold elektro	-15 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 221
Drift/vedlikehold heisanlegg	-375 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 796
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 074
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 186 575

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-593 610
Renovasjonsavgift	-562 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 155 622

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-297 480
SUM ENERGI / FYRING	-297 480

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-15 855
Driftsmateriell	-2 248
Vakthold	-112 081
Renhold ved firmaer	-293 141
Snørydding	-25 000
Andre fremmede tjenester	-20 675
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 810
Andre kontorkostnader	-24 374
Bank- og kortgebyr	-2 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-503 917

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 469
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 491
Andre renteinntekter	623
SUM FINANSINNEKTER	44 583

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 334 416
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	-15 334 825

NOTE: 14**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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	656 250	
Avskrevet i år	0	656 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		656 250

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	59 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 077

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 437 104
Egenkapital fra IN tidligere	168 172 220
Reduksjon fra IN 2023	35 493 440
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	205 102 764



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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	168 172 220
Nedbetalt i år, IN	35 493 440

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-315 519 340**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til februar 2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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	
2013, 3013, 4017, 5004		200
4001		350
6018		450
5020, 5023		550
2001, 4032		650
6013		750
4037, 6010		850
3007		900



6014	1 000
3022	1 050
5007, 5014	1 100
3002, 3031	1 150
2005, 3019	1 200
5030, 6006	1 300
5021	1 350
3006, 3010, 3017, 4028, 4035	1 400
4003, 4006, 4010, 5035	1 450
5010	1 500
5003, 5006, 5017	1 550
3028, 5028	1 600
2002	1 650
4030, 4036, 5016, 7001	1 700
3025, 3026, 3027, 4002, 4007	1 750
2012, 5009, 6016	1 800
3023, 7008	1 850
2007, 3024, 4024	1 900
3015, 5024	1 950
6012, 7004	2 000
2018	2 050
5018	2 100
2011	2 150
2010	2 200
4014	2 250
4013	2 450
4008	2 500
5013	2 550
3012	2 650
3016	2 700
2004, 4016	2 750
4019, 5012	2 800
4011, 5032	2 850
4026	2 900
4009, 5011, 5019, 6020	2 950
3005, 3021, 5026, 5029	3 000
3004, 4021, 5033, 5034, 6004, 7002	3 050
6017	3 100
6009	3 150
2015, 4005, 6003	3 200
5005, 5015, 5025, 5037, 7006	3 250
3018, 3020, 7003	3 400
2006, 3001, 4027, 6001	3 450
5027	3 550
3032, 4023	3 600
2017, 6015	3 650
6011	3 700



5022	3 750
4020	3 800
7007	3 950
5008	4 100
7005	4 750

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
SUM BORETTSINNSKUDD	-519 185 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-231 144
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-231 144

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 029 704
SUM INNETEKTER	-1 029 704

KOSTNADER

Overført Frysjaeveien 44 ES	1 029 704
SUM KOSTNADER	1 029 704

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	315 519 340
Beregnete IN-forpliktelser	203 665 660
TOTALT	1 038 370 000

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

Bygninger	776 995 000
Tomt	261 375 000
TOTALT	1 038 370 000

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 44

Eierseksjonssameie som utgjør kr 791 309.

Selskapets andel i Frysjaveien 44 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 44 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.



Annem informasjon om borettslaget

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.

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 via epost oef@obos.no 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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 723 Selskapsnavn: Frysjala Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Lindgren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arne Ingår Svendby Evensen og Solveig Joy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

- For
 Mot

Sak 6 Feiemaskin

Styret gis myndighet til å anskaffe en feiemaskin og etablere sluk med sandfang, innenfor en ramme på inntil 450 000 NOK.

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektsendringen vedtas.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Petter Blandhol

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Einar Lagset
 Hans Petter Haukø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Helga Dokka
 Tine Storlås



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Petter Blandhol

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Hans Petter Haukø

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Bjørn Trygve Lyché

Egil Gulliksen



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.