



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 405 514
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 752	1 388 748
Sum inntekter		1 426 752	1 388 748
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 317 632	1 053 710
Sum kostnader		1 368 977	1 103 255
Driftsresultat		57 775	285 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 439	2 733
Sum finansinntekter		1 439	2 733
Annen finanskostnad		22 542	25 191
Sum finanskostnader		22 542	25 191
Netto finans		-21 103	-22 458
Ordinært resultat før skattekostnad		36 672	263 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 672	263 035
Årsresultat		36 672	263 035
Totalresultat		36 672	263 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 672	263 035
Sum overføringer og disponeringer		36 672	263 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 184	45 015
Sum fordringer		49 184	45 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 960	846 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 960	846 055
Sum omløpsmidler		980 145	891 070
SUM EIENDELER		980 145	891 070

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		309 236	272 564
Sum opptjent egenkapital		309 236	272 564
Sum egenkapital		309 236	272 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		563 971	579 479
Sum annen langsiktig gjeld		563 971	579 479
Sum langsiktig gjeld		563 971	579 479
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123	122
Leverandørgjeld		33 118	28 014
Annen kortsiktig gjeld		73 696	10 891
Sum kortsiktig gjeld		106 937	39 027
Sum gjeld		670 908	618 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 145	891 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225514

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 405 514
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 752	1 388 748
Sum inntekter		1 426 752	1 388 748
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 317 632	1 053 710
Sum kostnader		1 368 977	1 103 255
Driftsresultat		57 775	285 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 439	2 733
Sum finansinntekter		1 439	2 733
Annen finanskostnad		22 542	25 191
Sum finanskostnader		22 542	25 191
Netto finans		-21 103	-22 458
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 672	263 035
Årsresultat		36 672	263 035
Totalresultat		36 672	263 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 672	263 035
Sum overføringer og disponeringer		36 672	263 035



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 184	45 015
Sum fordringer		49 184	45 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 960	846 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 960	846 055
Sum omløpsmidler		980 145	891 070
SUM EIENDELER		980 145	891 070
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		309 236	272 564
Sum opptjent egenkapital		309 236	272 564



Sum egenkapital	309 236	272 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	563 971	579 479
Sum annen langsiktig gjeld	563 971	579 479
Sum langsiktig gjeld	563 971	579 479
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123	122
Leverandørgjeld	33 118	28 014
Annen kortsiktig gjeld	73 696	10 891
Sum kortsiktig gjeld	106 937	39 027
Sum gjeld	670 908	618 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	980 145	891 070



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

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

Frysjaveien 27 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5724





Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 27 Sameie

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5724>

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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av prokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installasjon av varmpumpe
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frysjaveien 27 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5724 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Valg av prokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cathrin Robertson og Ole Karsten Ryen signerer protokollen.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret



Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000 iht. budsjett for 2022.

Sak 6

Installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Et forslag har kommet inn. Er det lov å installere varmepumpe?

Styret har vært i kontakt med OBOS for veiledning.

Varmepumpe har en utedel som påvirker fasadeutrykket og som støyer til en viss grad.

Eier må også borre i fasaden som tilhører sameiet. Sameiet må sikre at det ikke skader fasaden etc.

Plassering må også være slik at det ikke skaper unødvendig støy, og ikke skjemmer fasadeutrykket.

Det ser ikke særlig pent ut hvis alle skal plassere utedel på forskjellige steder på fasaden.

Vi anbefaler ikke oppsett av individuelle varmepumper i sameier og borettslag med blokkbebyggelse, da dette er en kime til nabokonflikter.



Styrets innstilling

På bakgrunn av tilbakemelding ønsker ikke Styret at det monteres varmepumper i fasade. Styret tilrår at det vedtektsfestes et forbud om å montere varmepumpe.

Forslag til vedtak

Med utgangspunkt i styrets innstilling, gis det et forbud mot å installere varmepumpe.

Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Her ønsker styret å legge til følgende:

Da varmepumpe har en utedel som påvirker fasadeuttrykket og som støyer til en viss grad er det ikke lov å montere varmepumpe.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. styrets formulering.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torstein Lauvstad Sættem
Gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Helen Ryen
Gjenvalg





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Lauvstad Sættem	Frysjaveien 27 B
Styremedlem	Trond Karlsen	Muselundgrenda 7
Styremedlem	Jeanette Helen Ryen	Ogmunds Vei 16 A
Varamedlem	Amy Joanne Coulson	Frysjaveien 27 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinne.

Generelle opplysninger om Frysjaveien 27 Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Frysjaveien 27 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990405514, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frysjaveien 27 A

Frysjaveien 27 B

Gårds- og bruksnummer:

59 310

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frysjaveien 27 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 styremøter dette året.

RADONUNDERSØKELSEN:

Det ble i 2020 målt for høye radonverdier i enkelte rom i kjelleren, samt i 4 seksjoner i underetasjen i bygg A/B.

På bakgrunn av målingen tok styret kontakt med Radonmannen. Radonmannen påpekte at økt ventilasjon kunne redusere verdien av radon. Styret har derfor økt effekten på ventilasjonssystemet som et første tiltak. For så se om dette tiltaket kan redusere radonverdien gjennomfører vi nå en ny radonmåling med målere fra Radonor. Disse er utplassert i seksjonene med høye verdier, og prøvene skal være analysert i løpet av våren 2022. Dersom radonverdiene fortsatt er for høye, vil styret vurdere flere tiltak, og komme tilbake til sameiets beboere med mer informasjon.

FORSIKRINGER:

Styret valgte å bytte leverandør av sameiets bygningsforsikring fra Tryg til Gjensidige. Dette innebar (pr. 2021) en besparelse på om lag 124 000 kroner årlig i redusert forsikringspremie.

VEDLIKEHOLD:

Vedlikehold fasade: råtnede bord på fasade er byttet ut, arbeidet utføres fortløpende og skal være ferdig 1. mai våren. Styret planlegger en vask av fasadene (begge bygg) samt maling av byggene i løpet av 2022. Styret ser for seg å da male begge bygg i en lys gråtone. Dette er en viktig del av det nødvendige vedlikeholdet og vil ha en positiv innvirkning på seksjonenes markedsverdi. Styret har innhentet tre tilbud, og vil ta en beslutning om valg av entreprenør basert på pris og innhold. Styret ser for seg å lånefinansiere brorparten av hva dette vil koste. Styret vil vurdere flere banker, og lånerenter er generelt gunstige for tiden. Vedlikeholdskostnaden ligger inne i budsjett. Styret ønsker også å utarbeide en vedlikeholdsplan for fasade. Det er viktig at fasade vaskes og males med jevne mellomrom, det arbeides med en slik vedlikeholdsplan.

Varmtvannsbereder: Vaktmester påpekte at varmtvannsberedere ikke holdt nok grader. Vi kontaktet et rørleggerfirma og de reparerte berederne nede i kjelleren. De er gamle og trengs nok å skiftes ut på sikt, men for nå så holdt det med reparasjon.

Styret har blitt kontaktet av et skadedyrfirma om kjøp av tjenester. I den forbindelse spurte vi beboerne om de var plaget av skadedyr. Da ingen meldte om slike problemer, valgte styret å ikke følge opp henvendelsene fra skadedyrfirmaet.



KLIPPING AV HEKK:

For å være i tråd med Statens veivesen sine retningslinjer om sikt fra utkjørsel, måtte hekken utenfor bygg C delvis fjernes. Det kom tydelige beskjeder fra sameiets beboere om behov for en løsning som skygget for innsyn og dempet støy fra trafikken utenfor. Basert på råd fra landskapsarkitekt, ble nye planter satt i jorden høsten 2021. Den nye hekken gir nå tilstrekkelig sikt ved inn- og utkjøring fra garasje og gjesteparkering, og vil gi god beskyttelse mot støy, støv og innsyn når plantene vokser til.

LÅSER:

Styret gjorde en uformell undersøkelse blant beboerne om en eventuell overgang til OBOS' digitale nøkkelløsning. Det var relativt bred enighet om at dagens løsning er tilstrekkelig god, og det ble vist til betydelige kostnader forbundet med overgang til denne. Dagens nøkler ble valgt som følge av gjentatte tilfeller av tyveri/innbrudd, og dette problemet er tilsynelatende løst.

GARASJEANLEGGET:

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er nå merket, slik at det skal være tydelig hvilke plasser som tilhører den enkelte seksjon.

Det ble stilt spørsmål rundt eventuell utleie av parkeringsplass, og retningslinjene er at det er tillatt å leie ut til andre seksjonseiere, men ikke til eksterne.

Med kaldt vær og mye snø, var det beboere som ikke kom seg opp bakken fra garasjeanlegget til bilveien. Problemet var at varmekablene var stilt på et nivå som ikke var tilstrekkelig til å holde snø og is borte. Både styret og vaktmester vet nå hvordan man setter varmekablene på rett innstilling, dersom problemet oppstår på nytt.

DIGITALISERING:

Styret bruker nå Styrerommet.no en digital plattform som er utarbeidet av OBOS. Styret har digitalisert alle avtaler med de ulike aktørene som sameiet Frysjaveien 27 bruker. Alle saker og henvendelser blir lagret her. Derfor har vi også fått ny e-post adresse (frysjavn27@styrerommet.no). Vibbo.no. er en hjemmeside som er laget av OBOS. Vi ber alle registrere seg på Vibbo.no med e-postadresse og telefonnummer. Dette er viktig for styrets arbeid fremover, og for at beboere holdes orientert om beskjeder fra styret.



DUGNAD:

Vi har hatt nok et år med en annerledes dugnad. Oppgaver ble bestemt av styret og satt opp på en liste. Listen ble hengt opp på oppslagstavlen slik at beboerne selv kunne skrive seg på de oppgavene hvor man kunne bidra. Arbeidet ble utført i uke 18 og 19, slik at uteområder så bra ut innen 17. mai. Oppgavene ble i hovedsak utført, og styret har inntrykk av at mange bidro og at resultatet ble bra.

VAKTMESTERTJENESTER:

Det er signert ny avtale med vaktmester Henning Sømoen, da den gamle avtalen var utdatert mht. prisnivået på tjenester som blir levert. Styret er godt fornøyd med vaktmesters tjenester, selv om sameiet nå betaler noe mer.

VENTILASJON:

Det er signert avtale med et firma som skal sjekke over ventilasjonsanlegget årlig. Dette firmaet kan vi også kontakte om det skulle være noe problemer med ventilasjonsanlegget.

RETTNINGSLINJER:

I forbindelse med forespørsel om varmpumpe var styret i kontakt med OBOS. På bakgrunn av svar i fra OBOS om at fasade er felles areal og at det å sette inn varmpumpe vil ha betydning for fasadens utseende, samt at plassering kan være problematisk pga støy, har Styret besluttet at det ikke skal installeres varmpumper. Dette vil komme frem av vedtektene, de vil oppdateres.

UTEOMRÅDE:

Styret har bedt beboere om å komme med ønsker for uteområdet. Her har det kommet inn få forslag. Styret har ikke gått noe videre med planer for uteområdet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1 426 752.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 368 977.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold. Energi/strøm er noe høyere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 57 775,- før finanskostnader, etter finanskostnader 36 672,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 873 208.

Selskapet har god likviditet.

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 årsmøtet 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 satt av midler til ordinær drift og vedlikehold. Styret har følgende planer/kostnadsestimater for drift og vedlikehold i 2022:

- VVS 30 000
- Heisanlegg 40 000
- Utvendig diverse 50 000
- Maling 900 000

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 tilnærmet samme energikostnader som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 27 Sameie.

Lån

Frysjaveien 27 Sameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Frysjavaen 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Frysjavaen 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GFPIM-XU1JH+E2EYM-XIHC0-00EJA-PF6EQ



EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27 ORG.NR. 990 405 514, KUNDENR. 5724

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 426 752	1 388 748	1 427 000	1 480 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 426 752	1 388 748	1 427 000	1 480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 545	-6 500	-6 500
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-5 981	-7 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-81 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-7 068	-1 076	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-1 550	-1 550
Drift og vedlikehold	7	-239 506	-177 466	-561 500	-391 500
Forsikringer		-190 299	-211 059	-217 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-183 340	-145 899	-147 200	-152 200
Energi/fyring		-248 055	-111 414	-180 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 114	-154 488	-159 000	-159 000
Andre driftskostnader	9	-205 060	-167 449	-222 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 368 977	-1 103 255	-1 638 250	-1 472 750
DRIFTSRESULTAT		57 775	285 493	-211 250	7 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 439	2 733	0	0
Finanskostnader	11	-22 542	-25 191	-23 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 103	-22 458	-23 000	-23 000
ÅRSRESULTAT		36 672	263 035	-234 250	-15 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 672	263 035		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 519	5 434
Forskuddsbetalte kostnader		40 665	39 581
Driftskonto OBOS-banken		425 578	241 766
Sparekonto OBOS-banken		503 364	602 274
Sparekonto OBOS-banken II		2 019	2 015
SUM OMLØPSMIDLER		980 145	891 070
SUM EIENDELER		980 145	891 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		309 236	272 564
SUM EGENKAPITAL		309 236	272 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	563 971	579 479
SUM LANGSIKTIG GJELD		563 971	579 479
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 633	10 891
Leverandørgjeld		33 118	28 014
Påløpte renter		123	122
Annen kortsiktig gjeld	13	54 063	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 937	39 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		980 145	891 070
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Frysjavaen 27

Torstein Lauvstad Sættem/s/

Trond Karlsen/s/

Jeanette Helen Ryen/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 303 500
Vedlikeholdsfond	85 992
Garasje	37 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 426 752

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 068
SUM KONSULENTHONORAR	-7 068

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 353
Drift/vedlikehold VVS	-26 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 717
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 461
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-930
Egenandel forsikring	-10 674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 506

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 461
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-70 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-183 340

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 767
Lyspærer og sikringer	-1 272
Vaktmestertjenester	-184 650
Renhold ved firmaer	-10 024
Andre fremmede tjenester	-109
Kontor- og datarekvisita	-618
Trykksaker	-1 220
Andre kontorkostnader	0
Porto	-650
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 060

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 094
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	345
SUM FINANSINNTEKTER	1 439

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 542
SUM FINANSKOSTNADER	-22 542

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-600 000
Nedbetalt tidligere	20 521
Nedbetalt i år	15 508
	-563 971
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-563 971

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-54 063
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 063



Innkommne forslag

1. Et forslag har kommet inn. Er det lov å installere varmepumpe?

Styret har vært i kontakt med OBOS for veiledning.

Varmepumpe har en utedel som påvirker fasadeuttrykket og som støyer til en viss grad. Eier må også borre i fasaden som tilhører sameiet. Sameiet må sikre at det ikke skader fasaden etc.

Plassering må også være slik at det ikke skaper unødvendig støy, og ikke skjemmer fasadeuttrykket.

Det ser ikke særlig pent ut hvis alle skal plassere utedel på forskjellige steder på fasaden.

Vi anbefaler ikke oppsett av individuelle varmepumper i sameier og borettslag med blokkbebyggelse, da dette er en kime til nabokonflikter.

Innstilling i fra styret:

På bakgrunn av tilbakemelding ønsker ikke Styret at det monteres varmepumper i fasade. Styret tilrår at det vedtektsfestes et forbud om å montere varmepumpe.

Forslag til vedtak:

Med utgangspunkt i styrets innstilling, gis det et **forbud** mot å installere varmepumpe.

2. Sak i fra styret: vedtektsendring

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Her ønsker styret å legge til følgende:

Da varmepumpe har en utedel som påvirker fasadeuttrykket og som støyer til en viss grad er det ikke lov å montere varmepumpe.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres iht. styrets formulering.

Valg av nytt styre:

Det er forespurt via Vibbo og Facebook om valg, men ingen har tatt kontakt. Vi har ikke noe valgkomite.

Leder	Torstein Lauvstad Sættem	Styreleder 2 nye år
Styremedlem	Trond Karlsen	Styremedlem 1 år igjen
Styremedlem	Jeanette Helen Ryen	Styremedlem 2 nye år
Varamedlem	Amy Joanne Coulson	Vara 1 år igjen



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ullevål Vaktmester og Renholdsservice AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold og utearealer

Sameiet har avtale med Ullevål Vaktmester- og Renholdsservice A/S om renhold av sameiets fellesarealer, samt snørydding og gress-/hekkklipping.

Nøkkelbrikker og skilt til dørklokker og postkasser

Nøkkelbrikker kan bestilles hos vaktmester v. Henning Sømoe på mail henning@uvr.no

Pris for ny nøkkelbrikke er kr 400,- per stk.

Skilt til ringeklokke bestilles per mail til styret og innebærer ingen kostnad.

Skilt til postkasse bestilles hos www.lator.no

Mål: skiltet bør ideelt sett være 5,8 cm x 9,5 cm

Pris per februar 2020: kr 159,- + porto

https://www.lator.no/signbuilder_sign.aspx?menuid=9&prodid=1060

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596926.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Frysjaveien 27 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiet har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Historikk vedlikehold

- 2019 Større reparasjoner av tak bygg C
- 2018 Skifte av låssystem til nøkkelbrikker, kameraovervåkning av kjeller og garasjer
- 2018 Installert varmekabel i avløpsrør fra tak bygg C
- 2018 Maling innvendig vegger, tak og vindusrammer begge bygg
- 2018 Utskifting av råttent treverk begge bygg
- 2012 Maling av utvendige vegger mot gårdsplass.
Utskifting av avløpsrør i garasjen fra plast til støpejern
- 2008 1 års befaring gjennomført 10. januar med Ole Petter Røgeberg fra Taksthuset AS, og fra utbygger Berg bygg AS ved Snorre Berg, og Stilla AS ved Jørgen Nørstenæs.
- 2007 Oppsetting av skillevegg på terreng mellom gjesteparkering og bygg C
- 2007 Installert sensorer i gangene bygg A/B og garasjeanlegget
- 2007 Installert varmeovner i postkasserommet
- 2006 Andre byggetrinn innflytting våren
- 2005 Førstegangs innflytting høsten 2005



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5724 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 27 Sameie

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>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av prokollvitner</p> <p>Cathrin Robertson og Ole Karsten Ryen signerer protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000 iht. budsjett for 2022.

For

Mot

Sak 6 Installasjon av varmepumpe

Med utgangspunkt i styrets innstilling, gis det et forbud mot å installere varmepumpe.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Vedtektene endres iht. styrets formulering.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Torstein Lauvstad Sættem

Styremedlem (1 skal velges)

Jeanette Helen Ryen



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.