



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		28 937 173	31 014 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 937 173</b>	<b>31 014 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	239 610
Annen driftskostnad		6 748 961	4 466 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 022 801</b>	<b>4 705 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 914 372</b>	<b>26 308 593</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 655	3 219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 655</b>	<b>3 219</b>
Annen finanskostnad		8 495 516	5 519 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 495 516</b>	<b>5 519 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 480 861</b>	<b>-5 516 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 433 511	20 792 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 038 458 621	1 038 845 298
Sum varige driftsmidler		1 038 458 621	1 038 845 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		165 928	
Sum finansielle anleggsmidler		165 928	0
Sum anleggsmidler		1 038 624 549	1 038 845 298
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		315 897	124 076
Andre fordringer		256 487	324 706
Sum fordringer		572 383	448 782
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 530 138	2 893 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 530 138	2 893 460
Sum omløpsmidler		3 102 522	3 342 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		770 000	770 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>770 000</b>	<b>770 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		170 274 297	156 840 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>170 274 297</b>	<b>156 840 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>171 044 297</b>	<b>157 610 785</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		351 012 780	365 024 407
Øvrig langsiktig gjeld		519 350 102	519 185 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>870 362 882</b>	<b>884 209 407</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>870 362 882</b>	<b>884 209 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 279	32 003
Leverandørgjeld		251 613	238 869
Annen kortsiktig gjeld			96 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>319 892</b>	<b>367 347</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>870 682 774</b>	<b>884 576 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391321

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 920 487 025  
FRYSJALIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		28 937 173	31 014 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 937 173</b>	<b>31 014 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	239 610
Annen driftskostnad		6 748 961	4 466 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 022 801</b>	<b>4 705 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 914 372</b>	<b>26 308 593</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 655	3 219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 655</b>	<b>3 219</b>
Annen finanskostnad		8 495 516	5 519 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 495 516</b>	<b>5 519 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 480 861</b>	<b>-5 516 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 433 511	20 792 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>



Organisasjonsnr: 920 487 025  
FRYSJALIA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		1 038 458 621	1 038 845 298
Sum varige driftsmidler		1 038 458 621	1 038 845 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		165 928	
Sum finansielle anleggsmidler		165 928	0
Sum anleggsmidler		1 038 624 549	1 038 845 298
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		315 897	124 076
Andre fordringer			
		256 487	324 706
Sum fordringer		572 383	448 782
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 530 138	2 893 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 530 138	2 893 460
Sum omløpsmidler		3 102 522	3 342 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
		770 000	770 000
Sum innskutt egenkapital		770 000	770 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	170 274 297	156 840 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>170 274 297</b>	<b>156 840 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>171 044 297</b>	<b>157 610 785</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	351 012 780	365 024 407
Øvrig langsiktig gjeld	519 350 102	519 185 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>870 362 882</b>	<b>884 209 407</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>870 362 882</b>	<b>884 209 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 279	32 003
Leverandørgjeld	251 613	238 869
Annen kortsiktig gjeld		96 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>319 892</b>	<b>367 347</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>870 682 774</b>	<b>884 576 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>



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 2023

Frysjala Borettslag

2. mai 2023

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 2023 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i vedtekter vedr. betaling av egenandel
8. Plassering av grill
9. Lyslenker på balkonger mv.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frysjala 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no-723.pdf

Sak 6

### 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 7

## Forslag til endring i vedtekter vedr. betaling av egenandel

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved bruk av borettslagets bygningsforsikring belastes borettslagets egenandel. Det er behov for å vedtektsfeste en fast praksis på når egenandel belastes henholdsvis beboer eller borettslaget som fellesskap. Styret foreslår å vedtektsfeste at borettslaget i fellesskap som utgangspunkt hefter for egenandel, men at den enkelte andelseier dekker egenandel der skaden kun skjer i egen leilighet, eller der andelseier selv har forårsaket skaden.

En slik praksis følger allerede indirekte av vedtektene punkt 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt, men styret anser det hensiktsmessig med en tydeliggjøring på dette punkt.

Forslag til tekst i vedtekter om betaling av egenandel (foreslått tatt inn som nytt avsnitt (5) under pkt. 5-3 Utbedringsansvar og erstatning)

Borettslaget hefter som utgangspunkt for egenandelen ved bruk av borettslagets felles forsikring. Styret kan likevel kreve at andelseier dekker egenandelen der skaden kun skjer i andelseiers egen bolig, og skaden ikke går utover fellesarealer eller andres bolig. Det samme gjelder for skader andelseier selv har forårsaket.

### Forslag til vedtak

Forslag til tekst i vedtekter om betaling av egenandel (foreslått tatt inn som nytt avsnitt (5) under pkt. 5-3 Utbedringsansvar og erstatning). Borettslaget hefter som utgangspunkt for egenandelen ved bruk av borettslagets felles forsikring. Styret kan likevel kreve at andelseier dekker egenandelen der skaden kun skjer i andelseiers egen bolig, og skaden ikke går utover fellesarealer eller andres bolig. Det samme gjelder for skader andelseier selv har forårsaket.

Sak 8

## Plassering av grill

### Forslag fremmet av:

Erik Tømten

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plassering av grill på veranda reguleres i forskrifter om grilling i vårt BRL.



Ukjent for mange, men flere beboere har inntaket til sine ventilasjonsanlegg på vegg. Under prosjektering av ventilasjon, så er det et krav at friskluftinntak plasseres slik at dette ikke er eksponert for forurenset luft. Bruk av griller på balkong og veranda som er plassert i umiddelbar nærhet av inntak, fører imidlertid til at grillers os og røyk trekkes inn i naboers ventilasjonsanlegg. Registrerer at griller uheldig plasseres inntil vegg og på samme side som andelseiers inntak, om dette måtte være over/under/ved siden. Slik kan det ikke være, -plassering av grill må derfor reguleres i vårt BRL for å minimere problemet, om grilling skal fortsette uten skade og ulempe for andre andelseiere. Borettslagsloven paragraf 5-11 og andre lover vedrørende ulempe og skade kan henvises til.

Griller må plasseres ytterst på brukers egen balkong, på den side som er lengst unna andre andelseiers ventilasjon. Da følger ikke røyken så lett veggen oppover, og går heller ikke på samme side som friskluftinntak. Dette vil også sørge for at åpne vinduer heller ikke er like utsatt for forurenset luft. På denne måten mener jeg vi kan fortsette å grille, uten å påføre andre andelseiere skade og ulempe.

### **Styrets innstilling**

Styret finner det ikke hensiktsmessig å eksplisitt regulere dette i husordensreglene, men oppfordrer beboere til å ta hensyn til naboer ved bruk av grill mv. på balkong. Det er videre ikke hensiktsmessig å konkretisere plassering av grill nærmere, da luftinntakene er plassert på byggets fasade, og vindretning vil ha betydning for om hvorvidt os fra grill mv. trekkes inn eller ikke.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets innstilling vedtas.

### **Forslag til vedtak 2**

Griller må plasseres ytterst på brukers egen balkong, på den side som er lengst unna andre andelseiers ventilasjon

Sak 9

## **Lyslenker på balkonger mv.**

### **Forslag fremmet av:**

Vegard Bjartveit Haukeland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er svært hyggelig at andelseiere pynter fasader, busker og hekker med julelys i den mørkeste tiden av året. Lysslynger med små pærer/dioder er imidlertid assosiert med julen, og for at de skal ha den stemningsskapende effekten og fremkalle julestemningen i



borettslaget, er det ikke ønskelig at de blir installert for tidlig på høsten eller blir hengende for lenge etter nyttår.

Det bør derfor gjøres derfor en vedtektsendring som regulerer tidsrom for bruk av utendørs julelys i borettslaget.

Følgende vedtak foreslås:

«Bruk av utendørs julelys er tillatt i tidsrommet 15. november til 1. februar. Med julelys menes lysslynger med små lyspærer/dioder.»

### **Styrets innstilling**

Styret finner det ikke hensiktsmessig å eksplisitt regulere dette i husordensreglene. Styret henstiller beboere til å utvise skjønn med tanke på når julelys på balkonger henges opp og tas ned.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets innstilling vedtas.

### **Forslag til vedtak 2**

«Bruk av utendørs julelys er tillatt i tidsrommet 15. november til 1. februar. Med julelys menes lysslynger med små lyspærer/dioder.»

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **0723 Frysjalia Borettslag**

#### **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

##### **A. Som leder blir sittende ett år til:**

Navn: Anders Lindgren. Adresse: Kjelsåsveien 164 F

##### **B. Som styremedlemmer blir sittende ett år til:**

Navn: Emilie Aasheim Adresse: Kjelsåsveien 164 C

Navn: Lasse Kihm Maktabi Adresse: Kjelsåsveien 164 E

##### **C. Som styremedlem foreslås:**

Navn: Kjersti Eckblad Adresse: Kjelsåsveien 164 H



**D. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Hans Petter Haukø Adresse: Kjelsåsveien 164 A

Navn: Helga Dokka Adresse: Kjelsåsveien 164 H

**E. 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

**F. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Biørn Trygve Lyché Adresse: Kjelsåsveien 164 F

Navn: Egil Gulliksen Adresse: Kjelsåsveien 164 K

Dato 18.03.2023 I valgkomiteen for Frysjaia Borettslag

.....

Biørn Trygve Lyché Egil Gulliksen

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Eckblad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Petter Haukø
- Helga Dokka



Sak 11

## 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 12

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Biørn Trygve Lyche
- Egil Gulliksen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Lindgren	Kjelsåsveien 164 F
Nestleder	Emilie Aasheim	Kjelsåsveien 164 C
Styremedlem	Lasse Kihm Maktabi	Kjelsåsveien 164 E
Styremedlem	Karoline Palmer	Kjelsåsveien 164 K
Styremedlem	Guri Stange	Kjelsåsveien 164 E
Varamedlem	Helga Bjørset Dokka	Kjelsåsveien 164 H
Varamedlem	Tore Gunnar Rønning	Kjelsåsveien 164 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anders Lindgren Kjelsåsveien 164 F

#### Varadelegert

Emilie Aasheim Kjelsåsveien 164 C

### Valgkomiteen

Egil Gulliksen Kjelsåsveien 164 K  
Bjørn Trygve Lyche Kjelsåsveien 164 F

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post [frysjalia@styrommet.no](mailto:frysjalia@styrommet.no). Se Frysjalia 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 Frysjalia Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Frysjalia 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har hatt månedlige møter gjennom året, der det har blitt behandlet både store og små saker.

Blant de større sakene som har vært behandlet, kan nevnes

- Reetablering og utvidelse av ladeanlegg
- Oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger
- Ny konsolidert driftsavtale med Malling & Co (vaktmester, renhold, gartner mm)
- Etablering av nødvendige serviceavtaler
- Oppfølging av driftsutfordringer på varmesentral
- Håndtering og oppfølging i forbindelse med en rekke vannlekkasjer
- Utfordringer med nye drivere av PitStop
- Etablering av nytt styrerom i C-oppgangen
- Oppfølging og tiltak mot gjentatte innbrudd

Styret har holdt en stram kostnadskontroll for å unngå at fellesutgifter øker mer enn absolutt nødvendig, i en periode der mange har fått økte kostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader ifm. økte rentekostnader samt innkreving av strøm elbil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke er budsjettert for, økte kostnader til sameiet samt drift og vedlikehold.

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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 4,2% fra 2022 til 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 974 894</b>	<b>2 283 483</b>	<b>2 974 894</b>	<b>2 782 629</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	13 433 511	20 792 302	925 500	740 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	0		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-14 011 627	-19 625 593	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-826	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-475 298		
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	386 677	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-192 265</b>	<b>691 411</b>	<b>925 500</b>	<b>740 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 782 630</b>	<b>2 974 895</b>	<b>3 900 394</b>	<b>3 522 829</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 102 522	3 342 242		
Kortsiktig gjeld	-319 892	-367 347		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 782 630</b>	<b>2 974 895</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 495 516	0	6 035 784	11 880 252
Innkrevde felleskostnader	2	6 313 064	11 259 050	5 951 216	6 238 748
Andre inntekter	3	116 966	129 936	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>14 925 546</b>	<b>11 388 986</b>	<b>11 987 000</b>	<b>18 119 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-29 610	-30 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-210 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-11 208	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-171 910	-167 715	-174 000	-180 500
Konsulenthonorar	7	-41 254	-12 786	-20 000	-20 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-1 664 058	-1 114 923	-800 000	-810 000
Kommunale avgifter	9	-860 234	-502 973	-475 000	-558 000
Kostnader sameie	21	-2 612 903	-1 632 177	-2 111 200	-2 463 000
Energi/fyring		0	0	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 450	-467 969	-482 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-835 228	-525 825	-597 500	-616 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 022 801</b>	<b>-4 705 986</b>	<b>-5 025 500</b>	<b>-5 498 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 902 745</b>	<b>6 683 000</b>	<b>6 961 500</b>	<b>12 620 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		14 011 627	19 625 593	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>21 914 372</b>	<b>26 308 593</b>	<b>6 961 500</b>	<b>12 620 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 655	3 219	0	0
Finanskostnader	12	-8 495 516	-5 519 510	-6 036 000	-11 880 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 480 861</b>	<b>-5 516 291</b>	<b>-6 036 000</b>	<b>-11 880 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 433 511</b>	<b>20 792 302</b>	<b>925 500</b>	<b>740 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		13 433 511	20 792 302		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	88 621	475 298
Miljøbankkonto, øremerket		165 928	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 038 624 549</b>	<b>1 038 845 298</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	14	315 897	124 076
Forskuddsbetalte kostnader		67 249	299 278
Andre kortsiktige fordringer	15	139 678	25 428
Energiavregning	20	49 560	0
Driftskonto OBOS-banken		1 203 676	1 578 012
Sparekonto OBOS-banken		1 326 462	1 315 448
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 102 522</b>	<b>3 342 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	16	170 274 297	156 840 785
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>171 044 297</b>	<b>157 610 785</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	351 012 780	365 024 407
Borettsinnskudd	18	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	165 102	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>870 362 882</b>	<b>884 209 407</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		251 613	238 869
Påløpte renter		68 279	32 003
Energiavregning		0	96 476
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>319 892</b>	<b>367 347</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 041 727 070</b>	<b>1 042 187 540</b>
Pantstillelse		1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	21	369 318	880 806

Oslo, 27.03.2023  
Styret i Frysjala Borettslag

Anders Lindgren /s/  
Guri Stange /s/

Lasse Kihm Maktabi /s/  
Emilie Aasheim /s/

Karoline Palmer /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.

### 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.

### 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	5 735 604
Eiendomsskatt	361 460
Garasje	216 000
Kapitalkostnader på IN-lån	7 495 547
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	999 969
Overført til kapitalkostnader	-8 495 516
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 313 064</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bidrag Soeiendom	25 000
El-bil	91 966
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>116 966</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

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

Juridisk bistand	-33 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 598
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-41 254</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-73 959
Drift/vedlikehold VVS	-9 662
Drift/vedlikehold elektro	-31 009
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 074 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-237 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 748
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 044
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 037

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 664 058**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-362 878
Renovasjonsavgift	-497 356

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-860 234**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-239 216
Renhold ved firmaer	-293 970
Andre fremmede tjenester	-18 858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-69 813
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-560
Avsetning tap på fordringer	-209 088

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-835 228**

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 840
Andre renteinntekter	423

**SUM FINANSINTEKTER** **14 655**

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 495 516
--------------------------------------	------------

**SUM FINANSKOSTNADER** **-8 495 516**

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

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>776 995 000</b>

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****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	524985
Tap på krav	-209 088
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>315 897</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kapitalkostnader IN-lån	139 678
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>139 678</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 102 077
Egenkapital fra IN tidligere år	154 160 593
Egenkapital fra IN 2022	14 011 627
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>170 274 297</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	154 160 593
Nedbetalt i år, IN	14 011 627
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-351 012 780</b>



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.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken</b>	<b>Første avdrag er 30/03-2025</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025</b>	
3013, 4017		250
4001		500
5023		700
5020		750
6018		850
2001		900
6010		1 150
3007, 4032		1 200
3022, 5007		1 450
5014		1 500
2005		1 600
3002		1 700
5030, 6014, 6019		1 750
3031		1 800
2014		1 850
3006, 3010, 3017, 4035, 6013		1 900
4003, 4006, 4010, 5035		1 950
		2 100
3028		2 150
2002		2 200
4030, 5016, 5028		2 300
4036, 7001		2 350
3025, 3026, 3027, 4002, 4007		2 400
6016		2 450
2012, 3023, 4037		2 500
7008		2 550
2007, 3024, 4024		2 600
5021		2 650
5024		2 700
6012, 7004		2 750
2018		2 800



2011, 5009	2 950
2010, 3029	3 000
4014	3 100
3015	3 150
4013	3 350
3019	3 400
5013	3 500
4008	3 550
2013, 3012	3 600
3016	3 700
2004, 4016	3 800
4019, 5012	3 850
4011, 5032	3 900
4026, 5004, 5011, 5019, 6020	4 000
4009	4 050
3005, 3021, 4034, 5026, 5029	4 100
4021, 5033, 5034	4 150
3004, 6004, 6017	4 200
6009	4 300
2015, 4005, 6003	4 350
5015, 7006	4 400
5005, 5025, 7009	4 450
5037	4 550
3018, 7003	4 650
2006, 3001, 6001	4 700
4027	4 750
3020	4 800
3008, 5027	4 900
3032, 4023, 6015	4 950
2017	5 000
5022, 6011	5 100
5018	5 150
4020	5 200
7007	5 400
5008	5 600
7005	6 500
7002	7 350

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-519 185 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-165 102
-------------------------	----------



---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-165 102</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 108 152
----------------------------------	------------

---

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 108 152</b>
-----------------------	-------------------

---

**KOSTNADER**

Overført Frysjaveien 42 ES	1 157 712
----------------------------	-----------

---

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 157 712</b>
----------------------	------------------

---

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>49 560</b>
----------------------------	---------------

---

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: 21****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 Frysjaveien 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

### 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](mailto: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](mailto: 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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