



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 587 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRØYATUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 283 826	5 841 936
Sum inntekter		5 283 826	5 841 936
Kostnader			
Lønnskostnad		120 300	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 166	38 890
Annen driftskostnad		1 574 846	3 267 578
Sum kostnader		1 724 312	3 403 453
Driftsresultat		3 559 514	2 438 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 134	5 543
Sum finansinntekter		7 134	5 543
Annen finanskostnad		593 638	747 631
Sum finanskostnader		593 638	747 631
Netto finans		-586 504	-742 088
Ordinært resultat før skattekostnad		2 973 011	1 696 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 973 011	1 696 396
Årsresultat		2 973 011	1 696 396
Totalresultat		2 973 011	1 696 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 973 011	1 696 396
Sum overføringer og disponeringer		2 973 011	1 696 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 462 118	77 462 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	29 167
Sum varige driftsmidler		77 462 119	77 491 285
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 462 119	77 491 285
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		171 162	158 567
Sum fordringer		171 162	158 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 923	991 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 923	991 889
Sum omløpsmidler		1 033 085	1 150 457
SUM EIENDELER		78 495 204	78 641 741

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		265 000	265 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 664 802	34 691 791
Sum opptjent egenkapital		37 664 802	34 691 791
Sum egenkapital		37 929 802	34 956 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 510 387	28 592 558
Øvrig langsiktig gjeld		15 036 000	15 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 546 387	43 628 558
Sum langsiktig gjeld		40 546 387	43 628 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 466
Leverandørgjeld		5 416	34 905
Skyldige offentlige avgifter		2 969	1 410
Annen kortsiktig gjeld		10 629	15 611
Sum kortsiktig gjeld		19 014	56 392
Sum gjeld		40 565 401	43 684 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 495 204	78 641 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543533

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 587 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRØVATUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 283 826	5 841 936
Sum inntekter		5 283 826	5 841 936
Kostnader			
Lønnskostnad		120 300	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 166	38 890
Annen driftskostnad		1 574 846	3 267 578
Sum kostnader		1 724 312	3 403 453
Driftsresultat		3 559 514	2 438 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 134	5 543
Sum finansinntekter		7 134	5 543
Annen finanskostnad		593 638	747 631
Sum finanskostnader		593 638	747 631
Netto finans		-586 504	-742 088
Ordinært resultat før skattekostnad		2 973 011	1 696 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 973 011	1 696 396
Årsresultat		2 973 011	1 696 396
Totalresultat		2 973 011	1 696 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 973 011	1 696 396
Sum overføringer og disponeringer		2 973 011	1 696 396



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 77 462 118 77 462 118
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 1 29 167
Sum varige driftsmidler 77 462 119 77 491 285

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 77 462 119 77 491 285

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 171 162 158 567
Sum fordringer 171 162 158 567

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 861 923 991 889
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 861 923 991 889

Sum omløpsmidler 1 033 085 1 150 457

SUM EIENDELER 78 495 204 78 641 741

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 265 000 265 000
Sum innskutt egenkapital 265 000 265 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 664 802	34 691 791
Sum opptjent egenkapital	37 664 802	34 691 791
Sum egenkapital	37 929 802	34 956 791
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 510 387	28 592 558
Øvrig langsiktig gjeld	15 036 000	15 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 546 387	43 628 558
Sum langsiktig gjeld	40 546 387	43 628 558
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 466
Leverandørgjeld	5 416	34 905
Skyldige offentlige avgifter	2 969	1 410
Annen kortsiktig gjeld	10 629	15 611
Sum kortsiktig gjeld	19 014	56 392
Sum gjeld	40 565 401	43 684 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 495 204	78 641 741



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

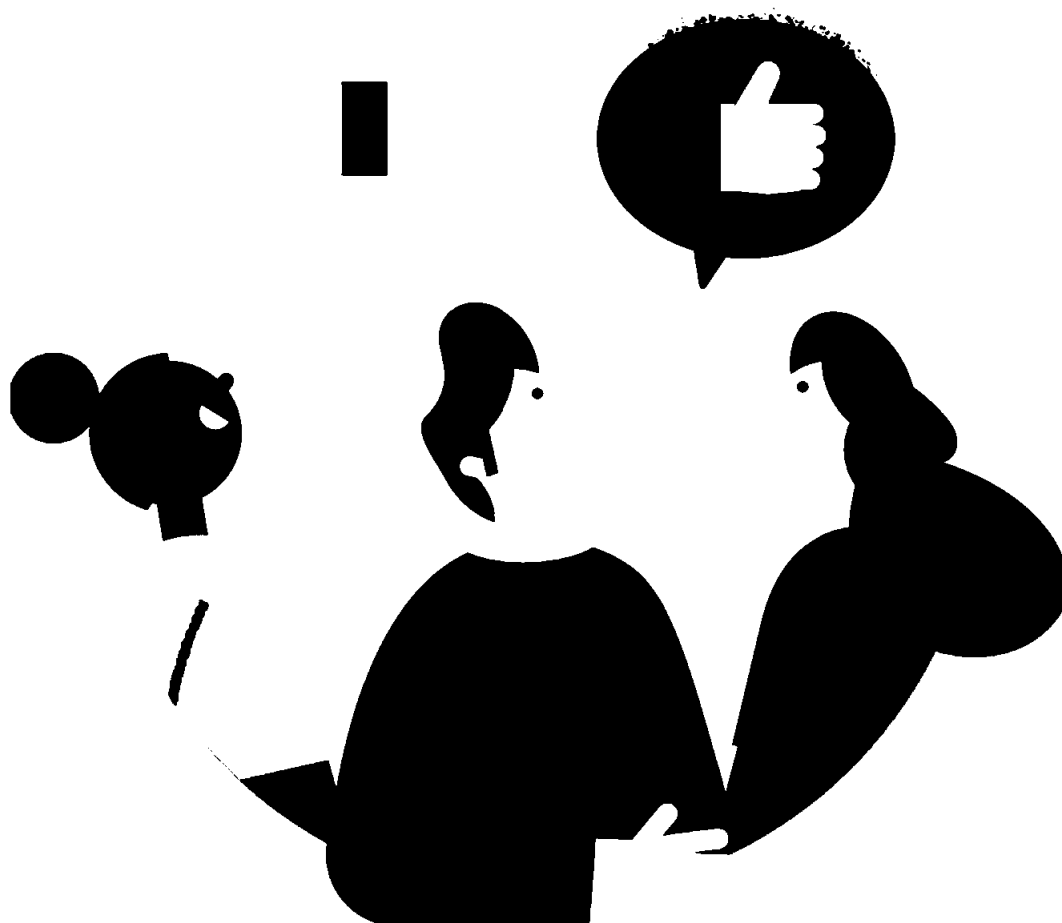
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Frøyatun Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 11. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frøyatun Borettslag. Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5985>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring i Vedtekter p. 8-1 (2) til Frøyatun borettslag
6. Endring i Ordensregler p. 3 (d) til Frøyatun borettslag
7. Endring i Husordensregler p. 8 (b) til Frøyatun borettslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frøyatun Borettslag

Julie Haugrønning

Irene Gundersen

Aleksander Skjerlie Simonsen

Anne Staal



Sak 1

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

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

Anne Staal og Julie Haugrønning er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 og årsregnskap 2020_.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Haugrønning	Brånåshagen 14
Styremedlem	Irene Gundersen	Brånåshagen 19
Styremedlem	Aleksander Skjerlie Simonsen	Brånåshagen 21
Styremedlem	Anne Staal	Brånåshagen 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frøyatun Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Frøyatun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989587374, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Brånåshagen 2 - 48

Brånåshagen 1 - 57

Gårds- og bruksnummer :

39 422

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frøyatun Borettslag 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. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

- Styremøter
- Behandle sakene og søknadene fra beboere
- Forsikring skader
- Behandle fakturaer
- Mail besvarelser til beboere
- Godkjenne nye beboere
- Oppfølging av Grøntavtale



- Oppfølging av Snøavtale
- Anskaffelse av ny Forsikring
- Ansettelse av Ordensmann
- Reparasjoner av fasadeskader
- Reparasjoner av takskader
- Oppfølging av Brannsikkerhet
- Etablering av ekstra P-plasser
- Etablering Trafikkspeil for bedre sikkerhet
- Dugnad oppfølging under Covid-19
- Etablering av avtale felles rens av Ventilasjonsanlegg
- Malearbeid og rehabilitering av trapper og rekkverket
- Påse på informasjonen gitt på Vibbo og i postkasser
- Reparasjon av asfalt felles innkjørsel til borettslaget
- Ordning med Julegaver 2020 til alle beboere

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 560 583.

Dette er kr 146 889 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 724 312.

Dette er kr 144 812 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn antatt i tillegg til høyere kostnad til gressklipping.

Resultat

Årets resultat på kr 2 973 011 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 723 243 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 249 768.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 014 071 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjoner og/eller utbygging av skadet ytterdører, terrassedører, balkongdører eller vinduer.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med kr 66 875. Dette skyldes at styret har fremforhandlet nye avtale. Uten ny avtale ville premieendringen fulgt indeksjustering på bygninger som er på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frøyatun Borettslag.

Lån

Frøyatun Borettslag har fire lån i OBOS Banken til en flytende rente på 1,78 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 1,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FRØYATUN BORETTSLAG ORG.NR. 989 587 374, KUNDENR. 5985

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 094 065	760 017	1 094 065	1 014 071
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 973 011	1 696 396	1 365 500	1 008 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 29 166	38 890	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	1 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 358 928	-1 276 182	-1 319 000	-1 431 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 723 243	-1 825 056	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-79 994	334 048	46 500	-422 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 014 071	1 094 065	1 140 565	591 571

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 033 085	1 150 457
Kortsiktig gjeld	-19 014	-56 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 014 071	1 094 065

Revisjonsberetning vil bli ettersendt.



Til generalforsamlingen i Frøyatun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frøyatun Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frøyatun Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRØYATUN BORETTSLAG ORG.NR. 989 587 374, KUNDENR. 5985

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 638 907	1 796 331	1 781 472	1 592 952
Innkrevde felleskostnader	2	1 921 668	1 816 286	1 926 000	1 939 048
Innbetalinger		0	4 214	0	0
Andre inntekter	3	8	400 049	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 560 583	4 016 880	3 707 472	3 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 300	-11 985	-14 500	-14 500
Styrehonorar	5	-100 000	-85 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-29 166	-38 890	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 531	-4 625	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-92 483	-89 878	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-11 838	-191 303	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-74 728	-1 751 549	-200 000	-410 000
Forsikringer		-191 826	-143 066	-148 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-680 297	-485 550	-513 000	-642 000
Energi/fyring		-30 051	-41 737	-38 000	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 236	-235 695	-237 000	-246 000
Andre driftskostnader	10	-247 856	-324 176	-194 000	-269 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 724 312	-3 403 453	-1 579 500	-2 047 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 836 271	613 427	2 127 972	1 484 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 723 243	1 825 056	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 559 514	2 438 483	2 127 972	1 484 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 134	5 543	0	0
Finanskostnader	12	-593 638	-747 631	-678 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-586 504	-742 088	-678 000	-476 000
ÅRSRESULTAT		2 973 011	1 696 396	1 449 972	1 008 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 973 011	1 696 396		



Frøyatun Borettslag

FRØYATUN BORETTSLAG ORG.NR. 989 587 374, KUNDENR. 5985

BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 360 000	70 360 000
Rehabilitering	14	1 802 118	1 802 118
Tomt		5 300 000	5 300 000
Andre varige driftsmidler	15	1	29 167
SUM ANLEGGSMIDLER		77 462 119	77 491 285
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		107 957	89 243
Forskuddsbetalte kostnader		61 134	60 059
Andre kortsiktige fordringer	16	2 071	9 265
Driftskonto OBOS-banken		556 774	987 940
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 150	0
Sparekonto OBOS-banken		303 999	3 950
SUM OMLØPSMIDLER		1 033 085	1 150 457
SUM EIENDELER		78 495 204	78 641 741
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5000		265 000	265 000
Annen egenkapital	17	37 664 802	34 691 791
SUM EGENKAPITAL		37 929 802	34 956 791
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 510 387	28 592 558
Borettsinnskudd	19	15 036 000	15 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 546 387	43 628 558



Frøyatun Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		25	5 611
Leverandørgjeld		5 416	34 905
Skyldige offentlige avgifter	20	2 969	1 410
Påløpte renter		0	4 466
Annen kortsiktig gjeld	21	10 604	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 014	56 392

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	37 100 000	37 100 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 24.5.2021
Styret i Frøyatun Borettslag

Julie Haugrønning

Irene Gundersen

Aleksander S. Simonsen

Anne Staal

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.



Frøyatun Borettslag

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	1 703 517
Balkong	185 224
Motorvarmer	19 740
Strøm elbil	11 250
Parkering	2 987
Kapitalkostnader på IN-lån	621 481
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 025 293
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 441
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-5 426
Overført til kapitalkostnader	-1 638 907
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 922 718

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 921 668

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskontro	8
SUM ANDRE INNTEKTER	8

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 830
Påløpte feriepenger	-604
Arbeidsgiveravgift	-14 866
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 300



Frøyatun Borettslag

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 4 572 som gjelder tidligere året, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 531.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-696
Tilleggstjenester, OBOS Prosjekt AS	-11 143
SUM KONSULENTHONORAR	-11 838

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 281
Kostnader dugnader	-577
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 728

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-57 458
Vann- og avløpsavgift	-362 477
Renovasjonsavgift	-260 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-680 297

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 696
Lyspærer og sikringer	-1 149
Renhold ved firmaer	-10 524
Snørydding	-173 125
Andre fremmede tjenester	-10 370



Frøyatun Borettslag

Trykksaker	-1 074
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 572
Andre kontorkostnader	-5 351
Telefon, annet	-1 406
Porto	-1 672
Bank- og kortgebyr	-3 172
Velferdskostnader	-5 296
Konstaterte tap	-207
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 856

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 619
SUM FINANSINNTEKTER	7 134

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-70 541
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 679
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-178 653
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 641
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 463
SUM FINANSKOSTNADER	-593 638

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 2006	70 360 000
SUM BYGNINGER	70 360 000

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.39/bnr.422

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

NOTE: 14

REHABILITERING

Arkitektonorar	74 494
Prosjektledelse	235 246
Hovedentreprenør I	3 255 875
Oslo Kommune	38 620
Kostnadsføring prosjekt	-1 802 118
SUM REHABILITERING	1 802 118



Frøyatun Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2015	194 450	
Avskrevet tidligere	-165 283	
Avskrevet i år	-29 166	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -29 166

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto		2 071
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 071

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	19 446 249	
Egenkapital fra IN tidligere år	26 202 081	
Egenkapital fra IN 2020	1 723 243	
Reduksjon EK fra IN	-9 706 771	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 664 802	

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 Boligkreditt AS, OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	138 062	
Nedbetalt i år	110 252	
		-3 251 686

OBOS-banken AS, OBBK03(tidligereOBOS03)

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 700 000	
Refinansiert 2021	-1 629 772	
Nedbetalt i år	50 469	



Frøyatun Borettslag

-1 579 303

OBOS-banken AS lån1(tidligere DNB), OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2008	-24 496 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 733 333
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	440 387
Nedbetalt tidligere, IN	12 139 282
Nedbetalt i år, IN	798 813
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-7 384 185

OBOS-banken AS lån2(tidligere DNB, OBOS01)OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig, 2008	-35 008 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 014 994
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	710 564
Nedbetalt tidligere, IN	14 062 799
Nedbetalt i år, IN	924 430
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-13 295 213

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 510 387**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-15 036 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-15 036 000**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 819

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 969**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-604
Avsatt styrehonorar	-10 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-10 604**



Frøyatun Borettslag

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 036 000
Pantelån	25 510 387
Beregnete IN-forpliktelser	18 218 553
TOTALT	58 764 940

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 360 000
Tomt	5 300 000
TOTALT	75 660 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ikke eget kontor. Medlemmene av styret har vært tilgjengelige på privat tlf og epost. Styret kan kontaktes på e-post froyatun@styrerommet.net Borettslaget har egen postkasse.

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.

Parkering

Borettslaget har til sammen 65 parkeringsplasser. Hver andel har egen parkeringsplass, til sammen 53 plasser. Borettslaget har 8 gjesteparkeringsplasser og 4 HC-plasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 30.12.** 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.



Frøyatun Borettslag

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115000



Sak 5

Endring i Vedtekter p. 8-1 (2) til Frøyatun borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

P. 8-1 (2) i Vedtekter funksjonstiden til styreleder endres fra et til inntil to år.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endring i funksjonstiden til styreledet skal bidra til gjennomføring av planlagt vedlikeholdsarbeid og bedre videre oppfølging.

Forslag til vedtak

Foreslås at i Vedtekter p.8-1 (2) funksjonstiden til styreleder endres fra et til inntil to år.



Sak 6

Endring i Ordensregler p. 3 (d) til Frøyatun borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Endring i Ordensregler p. 3 (d): Terrasser på bakkeplan skal ikke overskride 20 kvm
endres til : Terrasser på bakkeplan skal ikke overskride 25 kvm.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endring av tidligere Ordensregler festet arealet gir beboere legalitet til allerede utbygget bakkeplan og skal jevne utvendige utsende av felles arealet.
Sak nr 8 gjenspeiler sak nr. 9.

Forslag til vedtak

Foreslås endring i Ordensregler p. 3 (d): Terrasser på bakkeplan skal ikke overskride 20
kvm endres til : Terrasser på bakkeplan skal ikke overskride 25 kvm.



Sak 7

Endring i Husordensregler p. 8 (b) til Frøyatun borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I samsvar med endring av Ordensregler p. 3 (d) skal tas endring i Husordensregler p. 8 (b): Det kan bygges terrasser på inntil 20 kvm endres til: Det kan bygges terrasser på inntil 25 kvm.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at økning av tillat utbygging av terrasse arealet fra 20 til 25 kvm skal være dokumentfestet i både Husordensregler som i Ordensregler. Sak nr 8 gjenspeiler sak nr. 9.

Forslag til vedtak

Foreslås at endring i Husordensregler p. 8 (b): Det kan bygges terrasser på inntil 20 kvm endres til: Det kan bygges terrasser på inntil 25 kvm.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Julie Haugrønning

Styremedlem: Gunnar Nordheim

Innstilling

Styrets innstilling er at nåværende styreleder fortsetter i neste årene, noe som gir en god oppfølging og ferdistillelse av påbegynte vedlikeholdsprosjekter, struktur, organisering og tett økonomisk oppfølging. Valg av Gunnar som styremedlem kommer til å tilføre felleskapet bedre posisjon vedrørende oppfølging av diverse prosjekter og innspill på løsninger i hverdags utfordringer.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Julie Haugrønning

Jeg har en økonomisk bakgrunn og er løsningsorientert. Forstår ansvaret overfor borettslaget, og ønsker videre å ivareta interesser til andelseierne og virksomheten. Takker ja til nominasjonen. Ønsker å bidra videre.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Gunnar Nordheim

Valg av Gunnar som styremedlem kommer til å tilføre felleskapet bedre posisjon vedrørende oppfølging av diverse borettslagets prosjekter og innspill på løsninger i hverdags utfordringer.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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](mailto: oef@obos.no)

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