



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989587374

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 601 830	5 698 233
Sum inntekter		5 601 830	5 698 233
Kostnader			
Lønnskostnad		231 103	200 592
Annen driftskostnad		2 529 363	2 044 970
Sum kostnader		2 760 466	2 245 562
Driftsresultat		2 841 364	3 452 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 284	7 855
Sum finansinntekter		2 284	7 855
Annen finanskostnad		1 059 902	1 024 716
Sum finanskostnader		1 059 902	1 024 716
Netto finans		-1 057 619	-1 016 861
Resultat før skattekostnad		1 783 746	2 435 810
Årsresultat		1 783 746	2 435 810
Totalresultat		1 783 746	2 435 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 783 746	2 435 810
Sum overføringer og disponeringer		1 783 746	2 435 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 462 117	77 462 117
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		77 462 118	77 462 118
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		13 397	182 798
Sum finansielle anleggsmidler		13 397	182 798
Sum anleggsmidler		77 475 515	77 644 916
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 801	25 087
Andre fordringer		107 320	104 858
Sum fordringer		156 121	129 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75	294 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75	294 752
Sum omløpsmidler		156 196	424 697
SUM EIENDELER		77 631 711	78 069 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		45 671 953	43 888 207
Sum opptjent egenkapital		45 671 953	43 888 207
Sum egenkapital		45 936 953	44 153 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 303 871	18 662 530
Øvrig langsiktig gjeld		15 036 000	15 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 339 871	33 698 530
Sum langsiktig gjeld		31 339 871	33 698 530
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		269 435	183 247
Leverandørgjeld		57 070	10 055
Skyldige offentlige avgifter		805	2 109
Annen kortsiktig gjeld		27 578	22 465
Sum kortsiktig gjeld		354 887	217 876
Sum gjeld		31 694 758	33 916 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 631 711	78 069 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 592019

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 601 830	5 698 233
Sum inntekter		5 601 830	5 698 233
Kostnader			
Lønnskostnad		231 103	200 592
Annen driftskostnad		2 529 363	2 044 970
Sum kostnader		2 760 466	2 245 562
Driftsresultat		2 841 364	3 452 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 284	7 855
Sum finansinntekter		2 284	7 855
Annen finanskostnad		1 059 902	1 024 716
Sum finanskostnader		1 059 902	1 024 716
Netto finans		-1 057 619	-1 016 861
Resultat før skattekostnad		1 783 746	2 435 810
Årsresultat		1 783 746	2 435 810
Totalresultat		1 783 746	2 435 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 783 746	2 435 810
Sum overføringer og disponeringer		1 783 746	2 435 810



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 462 117	77 462 117
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		77 462 118	77 462 118
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		13 397	182 798
Sum finansielle anleggsmidler		13 397	182 798
Sum anleggsmidler		77 475 515	77 644 916
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 801	25 087
Andre fordringer		107 320	104 858
Sum fordringer		156 121	129 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75	294 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75	294 752
Sum omløpsmidler		156 196	424 697
SUM EIENDELER		77 631 711	78 069 613

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	45 671 953	43 888 207
Sum opptjent egenkapital	45 671 953	43 888 207
Sum egenkapital	45 936 953	44 153 207
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 303 871	18 662 530
Øvrig langsiktig gjeld	15 036 000	15 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 339 871	33 698 530
Sum langsiktig gjeld	31 339 871	33 698 530
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	269 435	183 247
Leverandørgjeld	57 070	10 055
Skyldige offentlige avgifter	805	2 109
Annen kortsiktig gjeld	27 578	22 465
Sum kortsiktig gjeld	354 887	217 876
Sum gjeld	31 694 758	33 916 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 631 711	78 069 613



Organisasjonsnr: 989 587 374
FRØYATUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5985

FRØYATUN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FRØYATUN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5985>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til vedtektsendring i Frøyatun borettslag
6. Tillatt høyde på hekk. Endring i Husordensregler.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FRØYATUN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyunn Hagen og Ninoslav Nesic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5985 Frøyatun Borettslag.pdf

Sak 5

Forslag til vedtektsendring i Frøyatun borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt som et selvstendig tillegg til Vedtektene

12. Levegger og skjerming på balkonger og terrasser

For å sikre et helhetlig og estetisk uttrykk i borettslaget, er det kun tillatt med levegger av godkjent type og farge. Dette gjelder spesielt levegger montert i 2. etasje.

- Det er kun tillatt å bruke uttrekkbar grå levegg som er "godkjent standardtype".
- Andre typer levegger, skjermer eller permanente installasjoner (f.eks. fastmonterte levegger, markiser, duker o.l.) er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Leveggene skal monteres i tråd med borettslagets retningslinjer for høyde, bredde og plassering.
- Dersom leveggene blir skadet eller slitt, skal de erstattes med tilsvarende godkjent modell.

Hensikten er å ivareta borettslagets visuelle helhet og unngå ulikheter som kan virke forstyrrende eller skjemmende for helhetsinntrykket.

Styrets innstilling

Begrunnelse for forslaget:

Styret foreslår å innføre en presisering i vedtektene som regulerer bruk av levegger – spesielt i 2. etasje – i Frøyatun borettslag.

Bakgrunnen for forslaget er at det over tid har blitt observert økende variasjon i type, farge og montering av levegger og skjermer på balkonger og terrasser. Dette skaper et uensartet visuelt uttrykk som kan svekke det helhetlige inntrykket av borettslaget. Frøyatun er et borettslag hvor likhet og estetisk harmoni i fasadene er viktig for både trivsel og verdibevaring.

For å sikre en enhetlig løsning foreslås det at kun én type levegg – en uttrekkbar grå levegg i godkjent modell – tillates brukt. Denne typen er valgt fordi den er diskret, funksjonell, og gir beboerne ønsket skjerming uten å virke dominerende i uttrykket. Det er ikke ønskelig med ulike farger, modeller eller egenkonstruerte løsninger, da dette kan føre til uoversiktlige og lite helhetlige balkongfronter.



Vedtektsendringen vil sikre tydelige retningslinjer, forenkle oppfølging og samtidig gi forutsigbarhet for beboere ved oppussing eller nyanskaffelser.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å innføre en presisering i p. nr 12 i Vedtektene som regulerer bruk av levegger – spesielt i 2. etasje – i Frøyatun borettslag.

Sak 6

Tillatt høyde på hekk. Endring i Husordensregler.

Forslag fremmet av:

Stian Løsnesløkken, Brånåshagen 53

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Øke tillatt høyde på hekk så lenge hekken er stelt og presentabel.

Dagens høyde er altfor lav og mange av beboere trenger en hekk for å kunne skjerme innsyn til leilighet og terrasse. Dagens høydekrav på 1.70 er ikke tilfredsstillende for dette.

Forslag til maks høyde på hekk 2m.

Forslag til vedtak

Tillat maks høyde på hekk er 2 m.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 132 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstillinger til verv:

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyunn Hagen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Skar
- Marianne Lien
- Tiffany Hagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Staal
- Bjørnar Linnerud
- Christin Sætha

Valg av 2 valgkomite' Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite':

- Aleksander Simonsen
- Ingvild Espejord



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Sakene behandlet av styret i 2024/25

- Styre-, budsjett- og regnskapsmøter
- Økonomi oppfølging samt budsjettering
- Behandling av innkommende saker fra beboere
- Forsikring skader
- Behandling av fakturaer
- Organisering av dugnad
- Mail besvarelser til beboere
- Godkjenning nye beboere
- Oppfølging av Sommeravtale
- Oppfølging av Vinteravtale
- Vurdering av endring i leverandøravtaler og innhenting av tilbud fra flere aktører, som kan tilfredsstille borettslagets behov
- Reparasjoner av bygningsskader
- Vask at tak over resterende blokker
- Håndtering av hastesaker etter henvendelser til styret
- Oppfølging og kontroll brannsikkerhet
- Oppfølging av Skadedyr avtale
- Oppfølging kommunikasjon beboer/styret via Vibbo
- Utskifting utebelysning. Gammelt armatur ble byttet ut.
- Behandling av diverse søknader fra beboere særlig i høst/vinter
- Kontroll vannforbruket borettslag vs kommune
- Oppfølging av saker/klager vedr. utfordringer med ladestasjonene på parkeringsplasser
- Oppdatering av Husordensreglene
- Kontroll samt viderekontroll branntilsyn
- Møter, kommunal kommunikasjonvedr. lekkasje av vannrør



- Arbeid ifbm vannlekkasje under bakken
 - Prosjekt Radonmåling, oppfølging og gjennomføring av prosess. Planlegging av tiltak mot radon for alle berørte leilighetene med forhøye måleverdiene. Utføres i samarbeid med Strålevern
 - Vedlikehold av støyvegg
 - Arbeid i forbindelse av synkende bakken på Nedre tun
- Fremtidige planer:
- Kontroll av Radontiltakene samt ny radonoppmåling
 - Igangsetting av utbedring av nedsynking av bakken N.tun



Til generalforsamlingen i Frøyatun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frøyatun Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 989587374 Frøyatun Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		206 821	288 674
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 783 147	2 435 810
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	1
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-911 874	-1 024 611
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 446 785	-1 488 116
Innsk. øremerk. bankkto			-4 936
Uttak øremerk. bankkto		170 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-405 512	-81 852
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-198 691	206 821
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		156 196	424 697
Kortsiktig gjeld		-354 887	-217 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-198 691	206 821



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 544 263	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 589 271	4 165 539	4 295 000	4 295 000
Garasjer	10	1 200	0	0	0
Andre inntekter	3	20 311	44 578	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 155 045	4 210 117	4 295 000	4 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 103	-74 092	-31 525	-12 600
Styrehonorar	5	-132 000	-126 500	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-107 055	-110 401	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-8 501	-5 422	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-618 824	-251 808	-376 000	-175 000
Forsikringer		-218 970	-168 626	-183 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-869 426	-819 510	-914 200	-1 052 000
Ladekostnader EL-bil		-42 840	0	0	-90 000
Energi/fyring		3 783	-70 296	-20 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-366 241	-349 677	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-292 789	-260 731	-276 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 760 466	-2 245 562	-2 405 525	-2 398 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 394 579	1 964 555	1 889 475	1 896 400
Innbetalt andel fellesgjeld		1 446 785	1 488 116	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 841 364	3 452 671	1 889 475	1 896 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 284	7 855	0	0
Finanskostnader	13	-1 059 902	-1 024 716	-1 125 000	-973 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 057 619	-1 016 861	-1 125 000	-973 000
ÅRSRESULTAT		1 783 746	2 435 810	764 475	923 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 783 746	2 435 810		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 162 117	72 162 117
Tomt		5 300 000	5 300 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd		13 397	182 798
SUM ANLEGGSMIDLER		77 475 515	77 644 916
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 801	25 087
Forskuddsbetalte kostnader		93 940	91 560
Andre kortsiktige fordringer	16	13 380	13 298
Driftskonto OBOS-banken		0	294 680
Sparekonto OBOS-banken		75	72
SUM OMLØPSMIDLER		156 196	424 697
SUM EIENDELER		77 631 712	78 069 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5 000		265 000	265 000
Annen egenkapital	17	45 671 953	43 888 207
SUM EGENKAPITAL		45 936 953	44 153 207
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 303 871	18 662 530
Borettsinnskudd	19	15 036 000	15 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 339 871	33 698 530
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 870	7 507
Leverandørgjeld		57 070	10 055
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)		264 109	0
Skyldige offentlige avgifter	20	805	2 109
Påløpte renter		5 326	101 084
Påløpte avdrag		0	82 163
Annen kortsiktig gjeld	21	5 708	14 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		354 888	217 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 631 712	78 069 613
Pantstillelse	22	85 260 000	37 100 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 07.05.2025
Styret i Frøyatun Borettslag



Julie Haugrønning

Øyunn Hagen

Ninoslav Nestic



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 skattetrekkkonto 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 402 339
Kapitalkostnader IN II	837 231
Kapitalkostnader IN I	697 254
Balkongtillegg	175 032
Parkeringsleie	11 900
Reg.kapitalkostnader IN I	6 825
Reg.kapitalkostnader IN II	2 953
Overført til kapitalkostnader	-1 544 263
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 589 271

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	8 900
Konvertert	11 410
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	20 311

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 500
Påløpte feriepenge	-7 045
Arbeidsgiveravgift	-28 558
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 103

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 2023/2024, og er på kr 132 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 501
SUM KONSULENTHONORAR	-8 501

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

Drift/vedlikehold bygninger	-396 622
Drift/vedlikehold elektro	-115 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 618
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 920
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-618 824

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 483
Vann- og avløpsavgift	-655 011
Feieavgift	-8 108
Renovasjonsavgift	-174 824
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-869 426

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 200
SUM INNETEKTER GARASJER	1 200

SUM GARASJER**1 200****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 001
Annet driftsmateriale	-3 032
Renhold ved firmaer	-28 966
Snørydding	-131 200
Gressklipping	-69 856
Andre fremmede tjenester	-17 544
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-133
Andre kontorkostnader	-2 474
Bank- og kortgebyr	-3 119
Tap på fordringer,	-106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 789

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	1 614
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	670



SUM FINANSINTEKTER

2 284

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 048 218
Renter på leverandørgjeld	-4 884
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 800
SUM FINANSKOSTNADER	-1 059 902

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2006	70 360 000
Balkonger, tilgang 2018	1 802 117
SUM BYGNINGER	72 162 117

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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2015	194 450
Avskrevet tidligere	-194 449
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	13 380
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 380

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 804 234
Egenkapital fra IN tidligere år	31 282 233
Egenkapital fra IN 2024	1 446 785
Reduksjon EK fra IN	-17 861 299
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 671 953

skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	562 676	
Nedbetalt i år	82 231	-2 855 093
OBOS-banken AS		
Opprinnelig 2019	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	409 816	
Nedbetalt i år	90 094	-1 200 090
OBOS-banken AS lån1(tidligere DNB)		
Renter 31.12: 5,70%, løpetid 29 år		
Opprinnelig, 2008	-24 496 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 344 248	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	348 075	
Nedbetalt tidligere, IN	12 938 095	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-5 865 582
OBOS-banken AS lån2(tidligere DNB)		
Renter 31.12: 5,70%, løpetid 29 år		
Opprinnelig, 2008	-35 008 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 442 497	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	391 474	
Nedbetalt tidligere, IN	18 344 138	
Nedbetalt i år, IN	1 446 785	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-6 383 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 303 871

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-15 036 000
SUM BORETTINNSKUDD	-15 036 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-805
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-805

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-5 708
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 708

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 036 000
Pantelån	16 303 871
Beregnete IN-forpliktelser	14 867 719
TOTALT	46 207 590

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 162 117
Tomt	5 300 000
TOTALT	77 462 117

NOTE: 23**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er at Obos har tatt opp den økonomiske situasjonen med styret og de skulle vurdere å øke felleskosti 2025, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Resultatanalyse 2024 Frøyatun Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	1 544 263	0	-1 544 263	100 %
Innkrevde felleskostnader	2 589 271	4 295 000	1 705 729	40 %
Garasjer	1 200	0	-1 200	100 %
Andre inntekter	20 311	0	-20 311	100 %
Sum driftsinntekter	4 155 045	4 295 000	139 955	3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-99 103	-31 525	67 578	-214 %
Styrehonorar	-132 000	-132 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 500	-8 800	-300	3 %
Forretningsførerhonorar	-107 055	-109 000	-1 945	2 %
Konsulenthonorar	-8 501	-5 000	3 501	-70 %
Drift og vedlikehold	-618 824	-376 000	242 824	-65 %
Forsikringer	-218 970	-183 000	35 970	-20 %
Kommunale avgifter	-869 426	-914 200	-44 774	5 %
Ladekostnader EL-bil	-42 840	0	42 840	100 %
Energi/fyring	3 783	-20 000	-23 783	119 %
TV-anlegg/bredbånd	-366 241	-350 000	16 241	-5 %
Andre driftskostnader	-292 789	-276 000	16 789	-6 %
Sum driftskostnader	-2 760 466	-2 405 525	354 941	-15 %
Driftsresultat før in/adm.avt	1 394 579	1 889 475	494 896	26 %
Innbetalt andel fellesgjeld	1 446 785	0	-1 446 785	100 %
Driftsresultat	2 841 364	1 889 475	-951 889	-50 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 284	0	-2 284	100 %
Finanskostnader	-1 059 902	-1 125 000	-65 098	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 057 619	-1 125 000	-67 381	6 %
Årsresultat	1 783 746	764 475	-1 019 271	-133 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 5985 Selskapsnavn: FRØYATUN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Alexander Aalvik i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyunn Hagen og Ninoslav Nestic er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Forslag til vedtektsendring i Frøyatun borettslag

Styret foreslår å innføre en presisering i p. nr 12 i Vedtektene som regulerer bruk av levegger – spesielt i 2. etasje – i Frøyatun borettslag.

For

Mot

Sak 6 Tillatt høyde på hekk. Endring i Husordensregler.

Tillat maks høyde på hekk er 2 m.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 132 000

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Øyunn Hagen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Kjetil Skar

Marianne Lien

Tiffany Hagen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Staal

Bjørnar Linnerud

Christin Sætha

Valgkomite' (kun 2 skal velges)

Aleksander Simonsen

Ingvild Espejord



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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