



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: 02.06.2025

### 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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946865249

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 434 840	1 348 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 434 840</b>	<b>1 348 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 855	61 328
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		388	2 056
Annen driftskostnad		802 804	885 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>865 047</b>	<b>948 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>569 793</b>	<b>399 567</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 926	19 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 926</b>	<b>19 620</b>
Annen finanskostnad		271 044	230 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 044</b>	<b>230 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-248 118</b>	<b>-211 108</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 675	188 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 004	42 392
Sum varige driftsmidler		4 445 656	4 446 044
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 445 656	4 446 044
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	54
Andre fordringer		34 860	33 948
Sum fordringer		34 895	34 002
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 345	929 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 345	929 902
Sum omløpsmidler		985 240	963 905
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		414 784	93 108
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>414 784</b>	<b>93 108</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>414 784</b>	<b>93 108</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		4 749 654	4 951 450
Øvrig langsiktig gjeld		216 500	216 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 966 154</b>	<b>5 167 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 966 154</b>	<b>5 167 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 158	69 910
Leverandørgjeld		16 201	77 555
Skyldige offentlige avgifter		183	176
Annen kortsiktig gjeld		8 416	1 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 959</b>	<b>148 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 016 113</b>	<b>5 316 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517113

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: 02.06.2025

#### 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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 946 865 249  
Trosvik Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 434 840	1 348 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 434 840</b>	<b>1 348 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 855	61 328
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		388	2 056
Annen driftskostnad		802 804	885 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>865 047</b>	<b>948 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>569 793</b>	<b>399 567</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 926	19 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 926</b>	<b>19 620</b>
Annen finanskostnad		271 044	230 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 044</b>	<b>230 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-248 118</b>	<b>-211 108</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 675	188 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>321 675</b>	<b>188 459</b>



Organisasjonsnr: 946 865 249  
Trosvik Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 004	42 392
Sum varige driftsmidler		4 445 656	4 446 044
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 445 656	4 446 044
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	54
Andre fordringer		34 860	33 948
Sum fordringer		34 895	34 002
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 345	929 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 345	929 902
Sum omløpsmidler		985 240	963 905
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	414 784	93 108
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>414 784</b>	<b>93 108</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>414 784</b>	<b>93 108</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 749 654	4 951 450
Øvrig langsiktig gjeld	216 500	216 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 966 154</b>	<b>5 167 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 966 154</b>	<b>5 167 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 158	69 910
Leverandørgjeld	16 201	77 555
Skyldige offentlige avgifter	183	176
Annen kortsiktig gjeld	8 416	1 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>49 959</b>	<b>148 891</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 016 113</b>	<b>5 316 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>



Organisasjonsnr: 946 865 249  
Trosvik 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3628

Trosvik Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Trosvik 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. juni 2025 kl. 18:00, Trosvik skole.

### 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 protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vask av oppganger
8. Uteområde
9. Valg av styre
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Trosvik 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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 protokollfører og minst en andelseier 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 Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant de fremmøtte andelseierne.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Trosvik Brl. - årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret som har sittet 2024/2025 foreslås satt til kr 43.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 43.000.



Sak 7

## Vask av oppganger

Forslag fremmet av:

Kathrine Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kathrine stiller noen spørsmål til beboerne om vask av oppganger: Det er ønskelig med en avklaring om hvordan vask av gangen skal fordeles.

- Hvilke leiligheter har ansvaret for vask av inngangspartiet?
- Er det kun de som bor i 1. etg, eller skal det fordeles på alle seks leiligheter?
- Hvor ofte skal det vaskes?

Forslag til forbedring:

- Innleie av vaskehjelp dersom det ikke er interesse for at beboere selv tar ansvar for at det blir vasket.
- Skal beboere selv vaske, bør alle leiligheter delta. Det bør fremkomme hvor ofte, hvem som vasker og hva som skal vaskes. En rettferdig ordning er kanskje at hver leilighet vasker fra loft til og med kjeller?

### Styrets innstilling

Styret ønsker at alle beboere deltar i vask av oppgangene. Vi ønsker at det blir vasket hver 14.dag. Styret tenker at det er hensiktsmessig at hver beboer vasker fra loft og til kjeller. Vi vet samtidig at dette er for tungt for flere av beboerne og vil oppfordre til å inngå en avtale med nærmeste nabo om at man for eksempel vasker halve oppgangen hver.

En annen mulighet er å vaske halve oppgangen i en uke og resten av oppgangen i uka etter.

Når det gjelder innleie av vaskehjelp ønsker ikke styret at det brukes midler til dette i en tid hvor styret arbeider for å få ned de faste kostnadene.

### Forslag til vedtak 1

Jeg stemmer for innleie av vaskehjelp.

### Forslag til vedtak 2

Jeg stemmer for at beboere skal vaske selv og jeg er villig til å være med på å ta min del av jobben. Jeg følger med på vaskelisten i oppgangen.



Sak 8

## Uteområde

Forslag fremmet av:

Hans G. Bonenberger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hans stiller et spørsmål om uteområdet i borettslaget: Kva kan gjerast for å stella det til litt finare på uteområdet, planting, buskar, blomar, trær mm.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at det plantes syriner på borettslagets grøntområde ettersom dette kan skaffes rimelig fra en nabo til borettslaget. Styret støtter ikke forslaget om å bruke midler til innkjøp av flere blomster/planter ettersom vi ser at det er få beboere som hjelper til med vanning av blomster utenfor hver oppgang.

### Forslag til vedtak 1

Jeg ønsker at borettslaget kjøper inn flere planter, busker, blomster eller trær som plantes på dugnad.

### Forslag til vedtak 2

Jeg støtter forslaget om at vi planter noen syriner som vi kan få rimelig fra en nabo.

### Forslag til vedtak 3

Jeg synes det er nok planter, busker, blomster og trær på fellesområdet.

Sak 9

## Valg av styre

Hele styret er på valg. Det skal velges leder, to styremedlemmer samt to varamedlemmer.

### Innstilling

Det er ikke kommet inn forslag til kandidater. Valg vil måtte foretas på årsmøtet.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- ingen kandidat

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- ingen kandidater
- ingen kandidat

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen. kandidat

Sak 10

### **Valg av valgkomité**

Det bør velges to medlemmer av valgkomitéen for 1 år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ingen kandidat
- ingen kandidat.



## Styrets årsrapport

Styret har siden siste årsmøte 8. april 2024 bestått av:

Leder Lene Christin Korssjøen	2023 - 2025
Nestleder Sverre Ravn Andreassen	2023 - 2025
Styremedlem Hanne Nilsen	2023 - 2025
Varamedlem Berit Ringen Hegge	2024 - 2025
Varamedlem Espen Sandersen	2024 - 2025

### Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter hvor styret har behandlet saker som angår borettslaget.

Det er avholdt dugnader på våren. I forkant av dugnaden hadde vaktmester Kjell blåst bort det meste av sandet på parkeringsplassen og sagt ned en del trær i «skogen» foran c-blokka. Dette ble ryddet vekk på dugnaden. Ellers var det de «vanlige» oppgavene som stod på planen. Det gjenstår litt malearbeid på grunnmuren, verandaer og ved inngangspartiene. Dette malearbeidet er planlagt å ta på dugnad i slutten av mai/begynnelsen av juni. Det er sydd nye gardiner til kjellervinduer.

Styret har utlyst forkjøpsrett og godkjent salg av en leilighet i oppgang C.

Styret er i mai 2025 i ferd med å skrive kontrakt på bytte av 22 vinduer i borettslaget. For å utføre dette arbeidet benytter vi oppsparte midler slik at vi ikke behøver å ta nye lån. I forkant av denne beslutningen har vi ved hjelp av fagfolk satt opp en prioriteringsliste på hvilke vinduer/verandadører som det haster mest med å bytte. Vi har videre satt opp en plan for utskifting av flere vinduer om 2-3 år.

Styret har også arbeidet med å få ned de faste utgiftene i borettslaget når det gjelder TV/internett avtale, forsikring, gressklipping/snørydding og lånerenter på felles lån. Dette vil vi informere mer om når vi møtes til generalforsamling.

Det er innkjøpt nye brannslukningsapparater til alle oppganger dette året. Vi har smurt opp og sjekket alle brannstiger. Det er blitt utført en reparasjon på et hjørne på A-blokka der en list og en del av fasadeplatene utvendig hadde falt av.



Til generalforsamlingen i Trosvik Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trosvik 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
5 av 21 Trosvik BtL - årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 12. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>815 014</b>	<b>880 616</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		321 675	188 460
Tilbakeføring av avskrivning	14	388	2 056
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-201 796	-256 118
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>120 267</b>	<b>-65 602</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>935 280</b>	<b>815 014</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		985 239	963 905
Kortsiktig gjeld		-49 959	-148 891
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>935 280</b>	<b>815 014</b>



## TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 434 840	1 346 640	1 436 000	1 521 960
Andre inntekter		0	1 563	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 434 840</b>	<b>1 348 203</b>	<b>1 436 000</b>	<b>1 521 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 355	-18 828	-20 000	-20 550
Styrehonorar	4	-42 500	-42 500	-43 000	-43 000
Avskrivninger	14	-388	-2 056	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-61 610	-58 510	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-11 720	-34 380	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-91 742	-151 907	-95 000	-668 000
Forsikringer		-56 832	-54 239	-59 000	-69 000
Kommunale avgifter	8	-322 224	-267 416	-268 000	-301 000
Energi/fyring	9	-78 457	-89 997	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 792	-129 097	-135 000	-154 000
Andre driftskostnader	10	-37 801	-94 080	-88 000	-103 080
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-865 047</b>	<b>-948 635</b>	<b>-870 000</b>	<b>-1 523 630</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>569 793</b>	<b>399 567</b>	<b>566 000</b>	<b>-1 670</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 926	19 620	5 000	0
Finanskostnader	12	-271 044	-230 728	-251 000	-261 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-248 118</b>	<b>-211 108</b>	<b>-246 000</b>	<b>-261 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321 675</b>	<b>188 460</b>	<b>320 000</b>	<b>-262 670</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 675	93 108		
Reduksjon udekket tap		0	95 352		



### TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 346 553	4 346 553
Tomt		57 100	57 100
Andre varige driftsmidler	14	42 004	42 392
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 445 657</b>	<b>4 446 045</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	54
Forsukksbetalte kostnader		34 860	33 948
Driftskonto OBOS-banken		509 752	504 679
Sparekonto OBOS-banken		440 592	425 223
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>985 239</b>	<b>963 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		414 784	93 108
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>414 784</b>	<b>93 108</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 749 654	4 951 450
Borettsinnskudd	16	216 000	216 000
Annen langsiktig gjeld	17	500	500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 966 154</b>	<b>5 167 950</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forsukksbetalte felleskostnader		7 080	0
Leverandørgjeld		16 201	77 555
Skyldige offentlige avgifter	18	183	176
Påløpte renter		25 158	21 125
Påløpte avdrag		0	48 785
Annen kortsiktig gjeld	19	1 336	1 250
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 959</b>	<b>148 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 430 896</b>	<b>5 409 949</b>
Pantstillelse	20	7 435 000	7 435 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.5.2025  
Styret i Trosvik Borettslag

Lene Christin Korssjøen /s/

Sverre Ravn Andreassen /s/

Hanne Nilsen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 280
Akonto energi	166 320
Garasje	5 400
Vaskeri	3 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 434 840</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 410
Påløpte feriepenger	-1 301
Arbeidsgiveravgift	-7 644
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 355</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
Obos Prosjekt	-8 720
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 720</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 551
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 520
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 658
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-91 742</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 264
Kommunale avgifter	-270 960
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 224</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 457
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-78 457</b>

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

Lokalleie	-300
Container	-3 128
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Annet driftsmateriale	-2 264
Snørydding	-23 750
Andre fremmede tjenester	-1 099
Trykksaker	-827
Andre kontorkostnader	-155
Bank- og kortgebyr	-2 314
Velferdskostnader	-215
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 801</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 145
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 926</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter i Husbanken	-47 524
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter i Dnb	-120 149
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter i Dnb	-103 310
Renter på leverandørgjeld	-61
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-271 044</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1960	833 751
Rehabilitering 2001 og 2007	3 512 802
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 346 553</b>

Tomten ble kjøpt i 2000 for kr.40.000.-

Gnr.209/bnr.1

Grensejustering: 11,4 m2 av nabotomta ble kjøpt i 2021 for utvidet P-plass m/ladestasjon. for kr.17.100.-

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

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

Asfalt		
Tilgang 2012	30 000	
Avskrives ikke		30 000
Porttelefon		
Tilgang 2008	1	
Avskrevet tidligere	-59 999	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2005	19 375	
Avskrevet tidligere	-6 984	
Avskrevet i år	-388	
		12 003
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>42 004</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-388</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002

-2 029 775

Nedbetalt tidligere

967 031

Nedbetalt i år

48 462

-1 014 282

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-2 235 000

Nedbetalt tidligere

228 670

Nedbetalt i år

35 710

-1 970 620

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

117 624

Nedbetalt i år

117 624

-1 764 752

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 749 654****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960

-216 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-216 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd ( Garasjer )

-500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-500****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-183

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-183**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-1 301
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 336</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 000
Pantelån	4 749 654
<b>TOTALT</b>	<b>4 965 654</b>

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

Bygninger	4 346 553
Tomt	57 100
<b>TOTALT</b>	<b>4 403 653</b>



## Resultatanalyse 2024 Trosvik Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 434 840	1 436 000	1 160	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 434 840</b>	<b>1 436 000</b>	<b>1 160</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-19 355	-20 000	-645	3 %
Styrehonorar	-42 500	-43 000	-500	1 %
Avskrivninger	-388	-4 000	-3 612	90 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-61 610	-62 000	-390	1 %
Konsulenthonorar	-11 720	-10 000	1 720	-17 %
Drift og vedlikehold	-91 742	-95 000	-3 258	3 %
Forsikringer	-56 832	-59 000	-2 168	4 %
Kommunale avgifter	-322 224	-268 000	54 224	-20 %
Energi/fyring	-78 457	-80 000	-1 543	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-135 792	-135 000	792	-1 %
Andre driftskostnader	-37 801	-88 000	-50 199	57 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-865 047</b>	<b>-870 000</b>	<b>-4 953</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>569 793</b>	<b>566 000</b>	<b>-3 793</b>	<b>-1 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	22 926	5 000	-17 926	-359 %
Finanskostnader	-271 044	-251 000	20 044	-8 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-248 118</b>	<b>-246 000</b>	<b>2 118</b>	<b>-1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>321 675</b>	<b>320 000</b>	<b>-1 675</b>	<b>-1 %</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 3628 Selskapsnavn: Trosvik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.