



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 10.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 698 233	3 682 175
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 698 233</b>	<b>3 682 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 592	147 748
Annen driftskostnad		2 044 970	1 968 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 245 562</b>	<b>2 116 396</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 452 671</b>	<b>1 565 779</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 855	19 431
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 855</b>	<b>19 431</b>
Annen finanskostnad		1 024 716	612 005
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 024 716</b>	<b>612 005</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 016 861</b>	<b>-592 574</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 435 810	973 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		77 462 117	77 462 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		77 462 118	77 462 119
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		182 798	177 862
Sum finansielle anleggsmidler		182 798	177 862
Sum anleggsmidler		77 644 916	77 639 981
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 165	165
Andre fordringer		119 780	114 774
Sum fordringer		129 945	114 939
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 752	264 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 752	264 183
Sum omløpsmidler		424 697	379 121
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 069 613</b>	<b>78 019 102</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		265 000	265 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>265 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		43 888 207	41 452 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 888 207</b>	<b>41 452 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 153 207</b>	<b>41 717 397</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		18 662 530	21 175 257
Øvrig langsiktig gjeld		15 036 000	15 036 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 698 530</b>	<b>36 211 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 698 530</b>	<b>36 211 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183 247	4 757
Leverandørgjeld		10 055	54 424
Skyldige offentlige avgifter		2 109	1 637
Annen kortsiktig gjeld		22 465	29 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>217 876</b>	<b>90 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 916 406</b>	<b>36 301 704</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 069 613</b>	<b>78 019 102</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532871

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 10.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 989 587 374  
FRØYATUN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 698 233	3 682 175
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 698 233</b>	<b>3 682 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 592	147 748
Annen driftskostnad		2 044 970	1 968 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 245 562</b>	<b>2 116 396</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 452 671</b>	<b>1 565 779</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 855	19 431
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 855</b>	<b>19 431</b>
Annen finanskostnad		1 024 716	612 005
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 024 716</b>	<b>612 005</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 016 861</b>	<b>-592 574</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 435 810	973 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>



Organisasjonsnr: 989 587 374  
FRØYATUN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

77 462 117

77 462 118

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1

1

Sum varige driftsmidler

77 462 118

77 462 119

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

182 798

177 862

Sum finansielle

anleggsmidler

182 798

177 862

Sum anleggsmidler

77 644 916

77 639 981

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

10 165

165

Andre fordringer

119 780

114 774

Sum fordringer

129 945

114 939

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

294 752

264 183

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

294 752

264 183

Sum omløpsmidler

424 697

379 121

SUM EIENDELER

78 069 613

78 019 102

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	265 000	265 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>265 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	43 888 207	41 452 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>43 888 207</b>	<b>41 452 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 153 207</b>	<b>41 717 397</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 662 530	21 175 257
Øvrig langsiktig gjeld	15 036 000	15 036 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 698 530</b>	<b>36 211 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 698 530</b>	<b>36 211 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 247	4 757
Leverandørgjeld	10 055	54 424
Skyldige offentlige avgifter	2 109	1 637
Annen kortsiktig gjeld	22 465	29 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>217 876</b>	<b>90 447</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 916 406</b>	<b>36 301 704</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 069 613</b>	<b>78 019 102</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni 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 avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité
8. Balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing

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 forslåtte møteleder 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 Julie Haugrønning 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 egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### 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 6

### Valg av tillitsvalgte

Valg av Ninoslav som styremedlem kommer til å styrke felleskapet, bidra med oppfølging av diverse prosjekter og innspill på løsninger i hverdagens utfordringer.

#### Innstilling

Som styremedlem velges Ninoslav Nestic

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ninoslav Nestic

Valg av Ninoslav som styremedlem kommer til å styrke felleskapet, bidra med oppfølging av diverse prosjekter og innspill på løsninger i hverdagens utfordringer.



Sak 7

## Valg av valgkomité

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Komiteen bistår generalforsamlingen/årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre ved å rekrutere kandidater og gi anbefalinger. Både Anne Berit og Anne kjenner de feste beboere og kan derfor vurdere kandidater, matche med behovet, og sende enstemmig innstilling til generalforsamlingen

### Styrets innstilling

Som valgkomité velges Anne Berit Nymoen og Anne Staal.

### Forslag til vedtak

Som valgkomité velges Anne Berit Nymoen og Anne Staal.

Sak 8

## Balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing

Forslag fremmet av:  
Beboere i nr. 40, 14 og flere samt styret

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av tidligere diskusjoner fra oppstart av borettslaget samt nye forslag fra beboere ønskes det å løftes om interesse for endring av fasade i 2.etg. Prosjektet er langsiktig, kan inneholde flere faglige vurderinger og kan være delt i flere faser.

Fase nr 1 er undersøkelse av interesse for fasadeendring i 2.etg. ved etablering av enten oppbygget tak/sidevegger eller innglassing. Hovedpoeng er å vedlikeholde fasade, vinduene, balkongene å beskytte mot vær og vind, smuss, forlenge levetiden til balkongen, ivareta sikkerheten på balkongen samt bidra til støydemping og, f.eks., økning av lagringsplass.

Finansiering av prosjektet er felles og kan i lengere prognose beregnes ut ifra enten oppsparte midler og/eller låneopptak.

Vi alle har gitt beboere i 1.etg. mulighet til å utvide uteområde til sin disposisjon, så nå kan vi gjøre noe nyttig for beboere i 2.etg.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til 2 saker som skal avstemmes på:

Styret foreslå å velge mellom:

- balkongene i 2.ets. kan ha oppbygget tak/sidevegger

5 av 26



- balkongene i 2.etg. kan ha innglassing

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing
- Mot Balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Balkongene i 2.ets. kan ha oppbygget tak/sidevegger
2. Balkongene i 2.etg. kan ha innglassing



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Julie Haugrønning	Brånåshagen 14
Styremedlem	Ingvild Angell Espejord	Brånåshagen 16
Styremedlem	Øyunn Hagen	Brånåshagen 46

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Frøyatun Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Frøyatun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989587374, og ligger i Lillestrøm kommune

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.

Frøyatun Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Sakene behandlet av styret i 2023/24

- 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 tilfredsstillere borettslagets behov
- Reparasjoner av bygnings-skader samt søppelbrønner
- Vask at tak over flere blokker
- Håndtering av hastesaker etter uværet vintersesong
- Utskifting av ødelagt takstein, reparasjoner av piper og utskifting av skadet beslag
- Oppfølging og kontroll brannsikkerhet
- Oppfølging av Skadedyr avtale
- Oppfølging kommunikasjon beboer/styret via Vibbo
- Ordning med styrets julegaver til alle beboere
- Behandling av diverse søknader fra beboere særlig i høst/vinter
- Kontroll vannforbruket borettslag vs kommune
- Oppfølging av saker/klager vedr. parkeringsplasser
- Opparbeid og oppdatering av Husordensreglene
- Kontroll samt viderekontroll branntilsyn
- Møter, kommunal kommunikasjon vedr. utbygging nabotomta
- Kontroll av strømforbruket elbil lading, kalkulering og utfakturering
- Gjennomføring av prosjekt Elbil ladeinnstallasjon
- Oppsett parkeringsskilter
- Prosjekt Radonmåling, oppfølging og evt. Tiltak. Påbegynt
- Utkåring av beboere for egen innsats gjennom vinter
- Vedlikehold av støyvegg.



Fremtidige planer:

- Ihht langsiktig Vedlikeholdsplan fortsettelse med takrens resterende blokker, utskifting av piper
- Installasjon av nye lekeplass Øvre tun
- Vurdering og evt. planlegging fasadeendring og søknadsplikt (gjelder innglassing av balkonger eller evt. annet tiltak som gjør at det er likestilling mellom 1.- og 2.etg.) Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl.§§ 20-1 bokstav c og 20-2.)
- Utskifting utebelysning, gammelt armatur fra opprinnelig år byttes ut



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 228 117 høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene er kr 181 638 lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 1 024 716 høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frøyatun Borettslag.

#### Lån

Frøyatun Borettslag har lån i Obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

#### 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 2024.

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frøyatun Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frøyatun Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke  
12 av 26 Årsrapport 2023.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, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>288 674</b>	<b>495 743</b>	<b>288 674</b>	<b>206 821</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 435 810	973 204	1 554 800	764 475
Fradrag for gjennomført påkostn.	1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 024 611	-1 178 527	-1 107 000	-85 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 488 116	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-4 936	-1 747	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-81 852</b>	<b>-207 070</b>	<b>447 800</b>	<b>679 475</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>206 821</b>	<b>288 674</b>	<b>736 474</b>	<b>886 296</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	424 697	379 121		
Kortsiktig gjeld	-217 876	-90 447		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>206 821</b>	<b>288 674</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 659 593	1 455 132	1 492 824	1 696 860
Innkrevde felleskostnader	2	2 505 946	2 224 343	2 489 176	2 598 140
Andre inntekter	3	44 578	2 700	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 210 117</b>	<b>3 682 175</b>	<b>3 982 000</b>	<b>4 295 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-74 092	-32 748	-27 600	-31 525
Styrehonorar	5	-126 500	-115 000	-115 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-5 900	-8 800
Forretningsførerhonorar		-110 401	-107 118	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-5 422	0	-30 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-251 808	-121 204	-421 000	-376 000
Forsikringer		-168 626	-152 189	-186 500	-183 000
Kommunale avgifter	9	-819 510	-816 522	-896 200	-914 200
Energi/fyring	10	-70 296	-115 180	-92 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 677	-301 782	-250 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-260 731	-346 654	-300 000	-276 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 245 562</b>	<b>-2 116 396</b>	<b>-2 427 200</b>	<b>-2 405 525</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 488 116	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 452 671</b>	<b>1 565 779</b>	<b>1 554 800</b>	<b>1 889 475</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 855	19 431	0	0
Finanskostnader	13	-1 024 716	-612 005	0	-1 125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 016 861</b>	<b>-592 574</b>	<b>0</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 435 810</b>	<b>973 204</b>	<b>1 554 800</b>	<b>764 475</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 435 810	973 204		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 162 117	72 162 117
Rehabilitering		0	1
Tomt		5 300 000	5 300 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd	23	182 798	177 862
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 644 916</b>	<b>77 639 981</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 922	8 733
Kundefordringer		10 165	165
Forskuddsbetalte kostnader		91 560	84 531
Andre kortsiktige fordringer	16	13 298	21 510
Driftskonto OBOS-banken		294 680	255 145
Sparekonto OBOS-banken		72	9 038
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>424 697</b>	<b>379 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 069 613</b>	<b>78 019 102</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 53 * 5 000		265 000	265 000
Annen egenkapital	17	43 888 207	41 452 397
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 153 207</b>	<b>41 717 397</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 662 530	21 175 257
Borettsinnskudd	19	15 036 000	15 036 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 698 530</b>	<b>36 211 257</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 507	18 054
Leverandørgjeld		10 055	54 424
Skyldige offentlige avgifter	20	2 109	1 637
Påløpte renter		101 084	4 757
Påløpte avdrag		82 163	0
Annen kortsiktig gjeld	21	14 958	11 575
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 876</b>	<b>90 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 069 613</b>	<b>78 019 102</b>
Pantstillelse	22	37 100 000	37 100 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 02.04.2024  
Styret i Frøyatun Borettslag

Julie Haugrønning/s/

Ingvild Angell Espejord/s/

Øyunn Hagen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 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	2 217 864
Kapitalkostnader IN lån II	966 054
BALKONG	175 032



Strøm elbil	77 950
El. Stolpe gebyr	28 200
Parkeringsleie	16 200
Kapitalkostnader på IN-lån	653 511
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 918
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	24 110
Overført til kapitalkostnader	-1 659 593
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 515 246</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-5 400
Strøm elbil	-3 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 505 946</b>

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

Diverse	165
Nettinnbetalinger	43 588
Viderefakturerte fakturaer	825
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 578</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 345
Påløpte feriepenger	-4 958
Arbeidsgiveravgift	-24 789
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-74 092</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 126 500.

**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	-1 122
Andre konsulenthonorarer	-4 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 422</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-191 109
-----------------------------	----------



Drift/vedlikehold elektro	-5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 062
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-251 808</b>

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

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

Avløpsavgift	-819 510
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-819 510</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 296
Strøm oljefyr el.bereder	-20 000
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-70 296</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 093
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 301
Driftsmateriell	-588
Snørydding	-73 750
Gressklipping	-143 750
Andre fremmede tjenester	-1 593
Andre kontorkostnader	-312
Bankgebyr	-3 144
Velferdskostnader	-1 199
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-260 731</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 438
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 970
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 447
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 855</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-148 054
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-493 334
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 548
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-316 780
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 024 716</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	13 298
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 298</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 882 190
Egenkapital fra IN tidligere år	29 794 117
Egenkapital fra IN 2023	1 488 116
Reduksjon EK fra IN	-15 276 216
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>43 888 207</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE: 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	475 393
Nedbetalt i år	87 283
	-2 937 324

OBOS-banken AS



14

Frøyatun Borettslag

Opprinnelig 2019	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	321 967
Nedbetalt i år	87 849
	-1 290 184

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 21 år.

	-35 008
Opprinnelig, 2008	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 945 667
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	496 830
Nedbetalt tidligere, IN	16 856 022
Nedbetalt i år, IN	1 488 116
	-8 221 365

**OBOS-banken As**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

	-24 496
Opprinnelig, 2008	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 991 599
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	352 649
Nedbetalt tidligere, IN	12 938 095
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 213 657

	-18 662
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>530</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

	-15 036
Opprinnelig 2006	000
	-15 036
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 109
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 109</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 958
Avsatt styrehonorar	-10 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 958</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 036 000
-----------------	------------



15

Frøyatun Borettslag

Pantelån	18 662 530
Påløpte avdrag	82 163
Beregnete IN-forpliktelser	16 006 017
<b>TOTALT</b>	<b>49 786 710</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 162 117
Tomt	5 300 000
<b>TOTALT</b>	<b>77 462 117</b>

**NOTE: 23**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3300446. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2011 Maling/beising av hus på tun A1



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 10.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Alexander Aalvik i Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Øyunn Hagen og Julie Haugrønning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 132.000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Ninoslav Nestic

**Sak 7 Valg av valgkomité**

Som valgkomité velges Anne Berit Nymoen og Anne Staal.

- For  
 Mot

**Sak 8 Balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing  
 Mot balkonger i 2.et. oppbygging av plast/glasstak eller innglassing

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Balkongene i 2.ets. kan ha oppbygget tak/sidevegger  
 Balkongene i 2.etg. kan ha innglassing



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.