



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 854 078 372  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 583 504	2 331 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 583 504</b>	<b>2 331 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 695 538	1 226 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 798 228</b>	<b>1 329 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>785 276</b>	<b>1 002 337</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 959	1 564
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 959</b>	<b>1 564</b>
Annen finanskostnad		496 011	279 020
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>496 011</b>	<b>279 020</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 052</b>	<b>-277 456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 224	724 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</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		7 761 949	7 761 949
Sum varige driftsmidler		7 761 949	7 761 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		7 826 583	7 807 202
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 692	3 914
Sum fordringer		7 692	3 914
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 368	810 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 368	810 953
Sum omløpsmidler		403 060	814 867
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 229 643</b>	<b>8 622 068</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 595 464	4 889 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 595 464</b>	<b>-4 889 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 591 264</b>	<b>-4 885 488</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		10 066 822	10 773 266
Øvrig langsiktig gjeld		2 746 839	2 728 827
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 813 661</b>	<b>13 502 093</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 813 661</b>	<b>13 502 093</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 089	2 273
Leverandørgjeld		4 157	3 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 246</b>	<b>5 463</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 820 907</b>	<b>13 507 556</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 229 643</b>	<b>8 622 068</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445607

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 854 078 372  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 854 078 372  
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 583 504	2 331 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 583 504</b>	<b>2 331 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 695 538	1 226 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 798 228</b>	<b>1 329 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>785 276</b>	<b>1 002 337</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 959	1 564
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 959</b>	<b>1 564</b>
Annen finanskostnad		496 011	279 020
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>496 011</b>	<b>279 020</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 052</b>	<b>-277 456</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 224	724 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>



Organisasjonsnr: 854 078 372  
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		7 761 949	7 761 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		7 826 583	7 807 202
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		7 692	3 914
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 368	810 953
Sum omløpsmidler		403 060	814 867
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 229 643</b>	<b>8 622 068</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	4 595 464	4 889 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 595 464</b>	<b>-4 889 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 591 264</b>	<b>-4 885 488</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 066 822	10 773 266
Øvrig langsiktig gjeld	2 746 839	2 728 827
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 813 661</b>	<b>13 502 093</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 813 661</b>	<b>13 502 093</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 089	2 273
Leverandørgjeld	4 157	3 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 246</b>	<b>5 463</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 820 907</b>	<b>13 507 556</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 229 643</b>	<b>8 622 068</b>



Organisasjonsnr: 854 078 372  
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 3229

Søndre Fritzølia Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Søndre Fritzølia 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:

29. april 2024 kl. 18:00, Samfunnshuset Barkåker.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. "Vaktmestertjenester"
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Fritzølia Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning\_s.3229.pdf
- 2. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## "Vaktmestertjenester"

Forslag fremmet av:

Lisbeth Røsting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har vært i kontakt med dere om snømåkertjenester, og har således løst mitt umiddelbare behov.

Forslag til vedtak

Jeg kunne tenke meg at det var en oppslagsside i borettslaget over personer/firmaer som kan yte hjelp til oss boretthavere ved forskjellige vedlikeholdsbehov.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som er lagt inn på de forskjellige verv.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Gustavsen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Nordskog
- Inger Marie Nilsson
- Michael Pietschmann

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathinka Eilertsen
- Stig Hansen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kåre Johansen
- Mona Mathisen



Sak 9

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Gustavsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E300Y-MKZZ5-SYSFA-HTOTY-62UPJLZ45D



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 19:48:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E300Y-MKZZ5-SYSFA-HTOTY-62UPJ-LZ45D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

9 av 24

Revisjonsberetning\_s.3229.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nina Skar Gustavsen	Triangelveien 23
Styremedlem	Dag Haraldsen	Triangelveien 15
Styremedlem	Inger Marie Nilsson	Triangelveien 29
Styremedlem	Beate Nordskog	Triangelveien 17
Styremedlem	Monica Rogne	Triangelveien 2
Styremedlem	Svein Erik Varpe	Triangelveien 6
Varamedlem	Geir Hynne	Triangelveien 31
Varamedlem	Inger Marie Nilsson	Triangelveien 29

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Nina Skar Gustavsen Triangelveien 23

#### Varadelegert

### Valgkomiteen

Kåre Johansen Triangelveien 5  
Mona Synnøve Mathisen Triangelveien 19

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Søndre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Søndre Fritzølia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854078372, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 111

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.

Søndre Fritzølia 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har i løpet av året jobbet med å kartlegge behovet for utskiftning av gamle og defekte utvendige stoppekraner, samt avtalt oppstart utbedring av disse med oppdragstaker.

Etter flere tidligere vannlekkasjer inngikk styret avtale for grundig befarings av samtlige tak i 2023, samt årlig oppfølging av dette.

Det har blitt gjennomført en befarings av knasteplast (drenering) for å avdekke utbedringsbehov, noe som viste seg å være mer omfattende enn først antatt. Styret jobber fortløpende med denne saken.

Det er forhandlet frem en ny og rimeligere avtale for plenklipp og vedlikehold av utearealer.

Det samme for brøyting på vinterstid.

Det er innhentet tilbud fra flere forsikringsselskap, og eksisterende forsikringsavtale er gjennomgått og sammenliknet med andre tilbud. I tillegg til prishensyn har styret her måttet påse at borettslaget imøtekommer forsikringsselskapenes premisser. I forbindelse med dette har styret påbegynt arbeidet med å finne tilfredsstillende løsninger for avfallshåndtering.

Styret har i senere tid innhentet tilbud og inngått avtale om bytte av gamle brannslukningsapparater og oppfølging og service av disse.

Arbeid som ellers er utført er å arrangere vårdugnad og høstdugnad. På høstdugnaden ble det ryddet i vegetasjonen bak øvre garasjerekke. Det er også planlagt en ny dugnad i slutten av april, samt inngått avtale om soping.

Ut over dette har styret fulgt opp henvendelser og vanlig forefallende vedlikehold



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og utbedring tak.

### Resultat

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

### 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 TØNSBERG kommune

Det er budsjettert med en økning på 10 %.

#### 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 Søndre Fritzølia Borettslag. Totalt budsjettert med 10 % øking.

#### Lån

Søndre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

#### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

#### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229

### 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>809 403</b>	<b>869 054</b>	<b>809 403</b>	<b>395 814</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	294 224	724 881	755 100	794 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -706 444	-784 307	-756 000	-696 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 369	-225	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-413 589</b>	<b>-59 651</b>	<b>-900</b>	<b>98 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>395 814</b>	<b>809 404</b>	<b>808 503</b>	<b>493 914</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	403 060	814 867		
Kortsiktig gjeld	-7 246	-5 463		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>395 814</b>	<b>809 404</b>		



## SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 583 504	2 331 504	2 583 000	2 971 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 583 504</b>	<b>2 331 504</b>	<b>2 583 000</b>	<b>2 971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 824	-6 271	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-122 480	-117 770	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-44 627	-32 081	-38 000	-30 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-521 489	-263 074	-262 000	-237 000
Forsikringer		-211 703	-192 894	-212 000	-232 000
Kommunale avgifter	8	-670 504	-507 773	-550 000	-737 000
Energi/fyring		-32 747	-27 864	-35 000	-32 000
Andre driftskostnader	9	-75 765	-70 350	-64 500	-64 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 798 228</b>	<b>-1 329 167</b>	<b>-1 402 900</b>	<b>-1 579 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>785 276</b>	<b>1 002 337</b>	<b>1 180 100</b>	<b>1 391 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 959	1 564	0	0
Finanskostnader	11	-496 011	-279 020	-425 000	-597 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-491 052</b>	<b>-277 456</b>	<b>-425 000</b>	<b>-597 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>294 224</b>	<b>724 881</b>	<b>755 100</b>	<b>794 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		294 224	724 881		



**SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 854 078 372, KUNDENR. 3229**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 372 846	7 372 846
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		64 633	45 252
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 826 583</b>	<b>7 807 202</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		7 692	3 914
Driftskonto OBOS-banken		395 368	810 953
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>403 060</b>	<b>814 867</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 229 643</b>	<b>8 622 068</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	14	-4 595 464	-4 889 688
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 591 264</b>	<b>-4 885 488</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 066 822	10 773 266
Borettsinnskudd	16	2 683 800	2 683 800
Avsetning bomiljøtiltak		63 039	45 027
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 813 661</b>	<b>13 502 093</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	4 157	3 190
Påløpte renter	3 089	2 273
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>7 246</b>	<b>5 463</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****8 229 643**      **8 622 068**

Pantstillelse	17	16 683 800	16 683 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.02.2024  
Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Skar Gustavsens/ Svein Erik Varpe /s/ Beate Nordskog/s/

Dag Haraldsen/s/ Monica Rogne/s/ Inger Marie Nilsson/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 583 504
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 583 504</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 824.

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

OBOS Prosjekt AS	-38 502
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 627</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-183 024
Drift/vedlikehold VVS	-114 907
Drift/vedlikehold elektro	-36 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 478
Kostnader dugnader	-570
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-521 489</b>

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

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

Kommunale avgifter	-670 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-670 504</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 606
Snørydding	-55 418
Andre fremmede tjenester	-680
Trykksaker	-1 479
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 421
Velferdskostnader	-1 108
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 765</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 369
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 959</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HANBA4	-30 974
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-465 037
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-496 011</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	7 761 949
Tomt Utskilt	-389 103
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 372 846</b>

Tomten ble kjøpt i 1974.

Gnr.58/bnr.111

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

**NOTE: 13****LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-63 039
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-63 039</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2019	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	842 808	
Nedbetalt i år	264 592	
		-492 600

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-12 790 253	
Nedbetalt tidligere	2 774 180	
Nedbetalt i år	441 852	
		-9 574 222

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 066 822****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1974 **-2 683 800****SUM BORETTINNSKUDD** **-2 683 800****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 683 800
Pantelån	10 066 822
<b>TOTALT</b>	<b>12 750 622</b>

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

Bygninger	7 372 846
Tomt	389 103
<b>TOTALT</b>	<b>7 761 949</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6868769. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rørfornyning	Rørfornyning utført av TT-Teknikk.
2018 - 2018	Drenering	Drenert rundt Nyveien 21,27,31,33 og 35. Utført av Tveiten Anlegg
2016 - 2017	Drenering	Drenert Triangelveien 1-31 oddetall. Utført av Tveiten anlegg.
2015 - 2015	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 6,8,10,12,14,16,18 og 20. Uført av Tveiten anlegg
2013 - 2013	Taktekking	Taktekking av alle boligene utført av Vestfold Kobber og Blikk.
2013 - 2013	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 2,9,28 og 30, Nyveien 15,17 og 19. Utført av Re Hage & Anleggsservice
2012 - 2013	Omkledning og etterisolering	Boligene blir omkledd og etterisolert, TTSS Byggservice står for prosjektet.
2011 - 2011	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 22,24 og 26. Utført av Re Hage og anleggsservice.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 3229 Selskapsnavn: Søndre Fritzølia 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.