



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 180 304	2 180 304
Sum inntekter		2 180 304	2 180 304
Kostnader			
Lønnskostnad		88 280	85 575
Annen driftskostnad		1 319 262	3 055 768
Sum kostnader		1 407 542	3 141 343
Driftsresultat		772 762	-961 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		520	1 472
Sum finansinntekter		520	1 472
Annen finanskostnad		270 380	305 762
Sum finanskostnader		270 380	305 762
Netto finans		-269 860	-304 290
Ordinært resultat før skattekostnad		502 902	-1 265 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		502 902	-1 265 329
Årsresultat		502 902	-1 265 329
Totalresultat		502 902	-1 265 329
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		502 902	-1 265 329
Sum overføringer og disponeringer		502 902	-1 265 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 761 949	7 761 949
Sum varige driftsmidler		7 761 949	7 761 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 761 949	7 761 949
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 859	1 248 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 859	1 248 201
Sum omløpsmidler		883 859	1 248 201
SUM EIENDELER		8 645 808	9 010 150

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 536 300	7 039 202
Sum opptjent egenkapital		-6 536 300	-7 039 202
Sum egenkapital		-6 532 100	-7 035 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 366 291	13 112 598
Øvrig langsiktig gjeld		2 683 800	2 683 800
Sum annen langsiktig gjeld		15 050 091	15 796 398
Sum langsiktig gjeld		15 050 091	15 796 398
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 014	1 972
Leverandørgjeld		126 803	246 782
Sum kortsiktig gjeld		127 817	248 754
Sum gjeld		15 177 908	16 045 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 645 808	9 010 150



Årsmøte 2021

Søndre Fritzølia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 19. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Søndre Fritzølia Borettslag. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3229>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité
7. Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Lynn Hotvedt

Nina Skar Gustavsén

Morten Ims Henriksen

Thomas Kierulf

Inger Marie Nilsson



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nina Skar Gustavsén og Nina Lynn Hotvedt er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3229 årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Lynn Hotvedt	Triangelveien 25
Styremedlem	Nina Skar Gustavsén	Triangelveien 23
Styremedlem	Morten Ims Henriksen	Nyveien 35
Styremedlem	Thomas Kierulf	Triangelvn 7
Styremedlem	Inger Marie Nilsson	Triangelveien 29
Varamedlem	Geir Hynne	Triangelveien 31
Varamedlem	Ole Andreas Krogness	Triangelveien 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Lynn Hotvedt Triangelveien 25

Varadelegert

Georg Indresand Triangelveien 3

Valgkomiteen

Thor Larsen Triangelveien 11

Nils Henrik Teigen Triangelveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Triangelveien 1 - 31

Triangelveien 4 - 26

Nyveien 15 - 35

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Søndre Fritzølia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets årsberetning for perioden april 2020 – mars 2021

Styret har i perioden jobbet med mange forskjellige større og mindre oppgaver, og ferdigstillelse av de større prosjektene som ble startet forrige periode.

Omdisponering av kjeller er nå ferdig behandlet i Tønsberg kommune og andelshavere som har søkt bruksendring har fått ferdigattest i posten. Denne saken har tatt lang tid på grunn av mye kommunikasjon mellom borettslag, bygg ingeniør og Tønsberg kommune, men er nå endelig avsluttet.

Prosjektet med postkassestativ ble påbegynt etter sommerferien og Anleggsgartnerfirma fikk jobben med å fjerne de gamle, og montere de nye inklusive å legge belegningsstein. Egeninnsats fra styret var montere sammen stativ, merke postkasser og henge opp postkasser etter at stativene var montert.

Gatelys armaturer ble byttet, da de var gamle og det var nesten umulig å få tak i nye lyskilder. De nye er LED og veldig energiøkonomiske og gir et vesentlig bedre lys. Jobben ble gjort av lokalt elektrikerfirma.

På slutten av perioden nå har vi dessverre opplevd to vannskader som styret jobber for fullt med nå, i de sakene er OBOS tekniske avdeling engasjert og hjelper til med koordinering av skadeutbedring.

Det har blitt avholdt 1 ekstraordinært styremøte i forbindelse med vannskadesaken og 10 ordinære styremøter i perioden og styret har behandlet 105 saker. Vi i styret har tatt covid 19 utfordringer på alvor og har brukt digitale møter der vi har kunnet, og ved fysiske møter har vi etterlevd anbefalinger fra myndigheter om smittevern.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende og felleskostnadene har ikke økt i foregående periode, men vi ser at behovet for vedlikehold er løpende og at enkelte ting vil bli et større økonomisk løft for borettslaget slik at vi ikke kan utelukke det ved et senere tidspunkt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 180 304,-.

Kostnader



Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 407 542,-.

Resultat

Årets resultat på kr 502 902,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 756 042,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Fritzølia Borettslag. I budsjettet har vi budsjettert med 4% økning.

Lån

Søndre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsetid	Lånetype	Rente
HANBA4	<u>94817208201</u>	1 538 218,00	30.12.19	24 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,5% flytende rente
HANDEL	<u>94817193115</u>	11 081 482,00	30.03.21	76 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,5% flytende rente

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Fritzølia Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Fritzølia Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		999 447	1 200 699	999 447	756 042
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		502 902	-1 265 329	442 000	876 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	1 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-746 307	-535 923	-697 000	-733 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-243 405	-201 252	-255 000	143 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 042	999 447	744 447	899 042
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		883 859	1 248 201		
Kortsiktig gjeld		-127 817	-248 754		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 042	999 447		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 180 304	2 180 304	2 180 000	2 180 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 180 304	2 180 304	2 180 000	2 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 280	-10 575	-11 000	-12 000
Styreonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 586	-5 424	-5 500	-5 600
Forretningsførerhonorar		-112 095	-118 474	-120 000	-115 000
Konsulentonorar	6	-29 768	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-470 111	-2 329 762	-570 000	-415 000
Forsikringer		-136 297	-113 094	-118 000	-142 000
Kommunale avgifter	8	-465 371	-438 228	-440 000	-485 000
Energi/fyring		-24 064	-30 041	-30 000	-28 000
Andre driftskostnader	9	-67 569	-12 346	-22 100	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 407 542	-3 141 343	-1 405 000	-1 304 000
DRIFTSRESULTAT		772 762	-961 039	775 000	876 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	520	1 472	0	0
Finanskostnader	11	-270 380	-305 762	-333 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-269 860	-304 290	-333 000	0
ÅRSRESULTAT		502 902	-1 265 329	442 000	876 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		502 902	0		
Udekket tap		0	-1 265 329		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 372 846	7 372 846
Tomt		389 103	389 103
SUM ANLEGGSMIDLER		7 761 949	7 761 949
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		883 859	1 248 201
SUM OMLØPSMIDLER		883 859	1 248 201
SUM EIENDELER		8 645 808	9 010 150
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	13	-6 536 300	-7 039 202
SUM EGENKAPITAL		-6 532 100	-7 035 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 366 291	13 112 598
Borettsinnskudd	15	2 683 800	2 683 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 050 091	15 796 398
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 803	246 782
Påløpte renter		1 014	1 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 817	248 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 645 808	9 010 150
Pantstillelse	16	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 03.03.2021
Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Lynn Hotvedt/s/

Nina Skar Gustavsen/s/

Vara: Ole A. Krogness/s/

Thomas Kierulf/s/

Inger Marie Nilsson/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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 180 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 180 304

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 280

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

I tillegg har tillitsvalgte fått gave for kr 1 382, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 586.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 447
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-446
Andre konsulentonorarer	-26 875
SUM KONSULENTHONORAR	-29 768

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 354
Drift/vedlikehold VVS	-8 250
Drift/vedlikehold elektro	-120 380
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-303 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 693
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-470 111

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-465 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-465 371

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-61 102
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-428
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 382
Andre kontorkostnader	-887
Porto	-1 343
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 569

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	520
SUM FINANSINNTEKTER	520

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 887
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-239 493
SUM FINANSKOSTNADER	-270 380

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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**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 enkelteleiligheter 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2019	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	61 901
Nedbetalt i år	253 291
	-1 284 808

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-12 790 253
Nedbetalt tidligere	1 215 754
Nedbetalt i år	493 016
	-11 081 483

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 366 291
------------------------------------	--------------------



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-2 683 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 683 800

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 683 800
Pantelån	12 366 291
TOTALT	15 050 091

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

Bygninger	7 372 846
Tomt	389 103
TOTALT	7 761 949



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

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 oddetail. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem for 2 år:

Nina Skar Gustavsens, Triangelveien 23

Svend Erik Varpe, Triangelveien 6

Vara 1 år:

Geir Hynne, Triangelveien 31

Ole Andreas Krogness, Triangelveien 14

Valgkomité for 1 år:

Thor Larsen, Triangelveien 11

Mona Mathisen, Triangelveien 19

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Nina Skar Gustavsens

Svein Erik Varpe

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Geir Hynne

Ole Andreas Krogness



Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Thor Larsen

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Mona Marthinsen



Sak 7

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Nina Lynn Hotvedt

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Thomas Kierulf



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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