



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	952 661 574
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 308	659 556
Sum inntekter		679 308	659 556
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 087 424	518 575
Sum kostnader		1 144 474	575 625
Driftsresultat		-465 166	83 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 378	15 047
Sum finansinntekter		18 378	15 047
Annen finanskostnad		98 318	59 676
Sum finanskostnader		98 318	59 676
Netto finans		-79 940	-44 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-545 105	39 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-545 105	39 302
Årsresultat		-545 105	39 302
Totalresultat		-545 105	39 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 105	39 302
Sum overføringer og disponeringer		-545 105	39 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		175 933	160 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 786	49 970
Sum fordringer		6 786	49 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		420 365	404 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		420 365	404 238
Sum omløpsmidler		427 150	454 208
SUM EIENDELER		603 083	615 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 833 809	2 288 704
Sum opptjent egenkapital		-2 833 809	-2 288 704
Sum egenkapital		-2 832 409	-2 287 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 404 024	2 898 619
Øvrig langsiktig gjeld		18 409	3 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 422 433	2 902 019
Sum langsiktig gjeld		3 422 433	2 902 019
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		811	342
Annen kortsiktig gjeld		12 249	
Sum kortsiktig gjeld		13 060	342
Sum gjeld		3 435 493	2 902 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 083	615 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477683

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 661 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 308	659 556
Sum inntekter		679 308	659 556
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 087 424	518 575
Sum kostnader		1 144 474	575 625
Driftsresultat		-465 166	83 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 378	15 047
Sum finansinntekter		18 378	15 047
Annen finanskostnad		98 318	59 676
Sum finanskostnader		98 318	59 676
Netto finans		-79 940	-44 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-545 105	39 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-545 105	39 302
Årsresultat		-545 105	39 302
Totalresultat		-545 105	39 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 105	39 302
Sum overføringer og disponeringer		-545 105	39 302



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		175 933	160 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 786	49 970
Sum fordringer		6 786	49 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		420 365	404 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		420 365	404 238
Sum omløpsmidler		427 150	454 208
SUM EIENDELER		603 083	615 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 833 809	2 288 704
Sum opptjent egenkapital	-2 833 809	-2 288 704
Sum egenkapital	-2 832 409	-2 287 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 404 024	2 898 619
Øvrig langsiktig gjeld	18 409	3 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 422 433	2 902 019
Sum langsiktig gjeld	3 422 433	2 902 019
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	811	342
Annen kortsiktig gjeld	12 249	
Sum kortsiktig gjeld	13 060	342
Sum gjeld	3 435 493	2 902 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	603 083	615 057



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE 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 2023

3520 Fredrikstad Kooperative Borettslag





Til andelseierne i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 5. juni 2023 kl. 18 i Gamle stadion 12

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fredrikstad Kooperative Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fredrikstad Kooperative Borettslag
avholdes mandag 5. juni 2023 kl. 18 i Gamle stadion 12**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 08.05.2023
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha Leif Gunnar Aleksandersen Marianne Olsen Christian Solvang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Angelica Puzicha	Oslogata 33
Styremedlem	Leif Gunnar Aleksandersen	Gamle Stadion 12
Styremedlem	Marianne Olsen	Gamle Stadion 14
Styremedlem	Christian Solvang	Oslogata 33
Varamedlem	Karianne Gulland	Oslogata 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Angelica Puzicha		Oslogata 33
Varadelegert		
Leif Gunnar Aleksandersen		Gamle Stadion 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på t e-post fredrikstadkooperative@styrommet.no eller via Vibbo.no.

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 Fredrikstad Kooperative Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Fredrikstad Kooperative Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952661574, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 938

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.

Fredrikstad Kooperative Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrearbeid 2022

Det ble avholdt 4 styremøter, med gjennomgang og oppfølging av innsendte saker.

Forberedelse til årsmøte.

Ekstra møter for behandling av innsendte søknader.

Bestilling av Container for vårdugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 utbedring av skorsteinene og avløpsrør.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rente økning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredrikstad Kooperative Borettslag.

Lån

Fredrikstad Kooperative Borettslag har lån i OBOS boligkreditt

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % økning av forretningsførerhonoraret for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5,42 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023, samt reduksjon av mediakostnaden med 72,66% fra 01.04.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fredrikstad Kooperative Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Fredrikstad Kooperative Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 31. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	453 866	529 359	453 866	414 091
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-545 105	39 302	95 888	-27 342
Tillegg for nye langsiktige lån 15	3 273 187	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 767 782	-114 795	-115 000	-99 000
Innsk. øremerk. bankkto	-75	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-39 775	-75 493	-19 112	-126 342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	414 090	453 866	434 754	287 749

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	427 150	454 208
Kortsiktig gjeld	-13 060	-342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	414 090	453 866



FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	679 308	659 556	679 000	666 000
SUM DRIFTSINNEKTER		679 308	659 556	679 000	666 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 625	-3 750	-4 500
Forretningsførerhonorar		-43 550	-42 485	-43 550	-45 727
Konsulenthonorar	6	-21 036	-69 932	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-660 363	-85 957	-50 000	-70 000
Forsikringer		-158 580	-135 922	-141 358	-174 440
Kommunale avgifter	8	-128 370	-99 284	-134 279	-124 360
TV-anlegg/bredbånd		-59 241	-72 161	-74 325	-17 465
Andre driftskostnader	9	-8 984	-6 409	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 144 474	-575 625	-525 112	-514 342
DRIFTSRESULTAT		-465 166	83 931	153 888	151 658
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 378	15 047	14 000	0
Finanskostnader	11	-98 318	-59 676	-72 000	-179 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 940	-44 629	-58 000	-179 000
ÅRSRESULTAT		-545 105	39 302	95 888	-27 342
Overføringer:					
Udekket tap		-545 105	0		
Reduksjon udekket tap		0	39 302		



FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	100 000	100 000
Tomt		60 849	60 849
Miljøbankkonto, øremerket		15 084	0
SUM ANLEGGSMIDLER		175 933	160 849
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 677
Andre kortsiktige fordringer	13	6 786	31 293
Driftskonto OBOS-banken		216 780	102 346
Sparekonto OBOS-banken		203 585	301 892
SUM OMLØPSMIDLER		427 150	454 208
SUM EIENDELER		603 083	615 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	14	-2 833 809	-2 288 704
SUM EGENKAPITAL		-2 832 409	-2 287 304
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 404 024	2 898 619
Borettsinnskudd	16	3 400	3 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	15 009	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 422 433	2 902 019
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		811	342
Annen kortsiktig gjeld	18	12 249	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 060	342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 083	615 057
Pantstillelse	19	3 455 580	3 304 052
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 08.05.2023

Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/

Leif Gunnar Aleksandersen/s/ Marianne Olsen/s/

Christian Solvang/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	618 468
Mediaprodukter	60 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	679 308

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 971
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 620
Teknisk service avtale	-7 445
SUM KONSULENTHONORAR	-21 036

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr-Fredrikstad Kommune	-17 640
Rehabilitering skorstein-Skorsteinsspeialisten AS	-434 146
Rehabilitering avløpsrør-Engelsviken rør AS	-172 823
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-624 609
Drift/vedlikehold VVS	-35 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-559
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-660 363

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 432
Kommunale avgifter	-93 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-128 370

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 600
Driftsmateriell	-2 089
Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-540
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-538
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 984

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 768
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 875
Andre renteinntekter	441
SUM FINANSINTEKTER	18 378

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 899
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 635
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 784
SUM FINANSKOSTNADER	-98 318

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1919	100 000
SUM BYGNINGER	100 000

Tomten ble kjøpt i 1919.

Gnr.300/bnr.938

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota-Telia	6 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 786

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 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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -400 000

Nedbetalt tidligere 204 746

Nedbetalt i år 40 415

-154 839

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -2 900 000

Nedbetalt tidligere 196 635

Nedbetalt i år 2 703 365

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2022 -3 273 187

Nedbetalt i år 24 002

-3 249 185

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 404 024****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1919 -3 400

SUM BORETTSINNSKUDD -3 400**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS -15 009

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -15 009**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -12 249

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -12 249

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 400
Pantelån	3 404 024
TOTALT	3 407 424

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	100 000
Tomt	60 849
TOTALT	160 849





DET INNSTILLES FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marianne Olsen

Christian Solvang

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Angelica Puzicha

Leif Gunnar Aleksandersen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Karianne Gulland

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelica Puzicha

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leif Gunnar Aleksandersen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963031. 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.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	strømpetrekking av rør pumpekum	
2016	Maling av bygninger og vinduer	
2014	Gjerdene malt, drenert G. Stadion 10-12	
2012	Inngangsdører og flere nye gjerder	Nye inngangsdører, Nye gjerder i Oslogaten 37 , Gamle Stadion 10-12-14
2011	Nytt gjerde Osloganten 31	
2010	Nye gjerder Oslogaten 33 - 35	



3520 Fredrikstad Kooperative Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.