



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 180 304 | 2 180 304 |
| Sum inntekter | | 2 180 304 | 2 180 304 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 88 280 |
| Annen driftskostnad | | 997 550 | 1 319 262 |
| Sum kostnader | | 1 083 125 | 1 407 542 |
| Driftsresultat | | 1 097 179 | 772 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 520 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 520 |
| Annen finanskostnad | | 175 449 | 270 380 |
| Sum finanskostnader | | 175 449 | 270 380 |
| Netto finans | | -175 449 | -269 860 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 921 730 | 502 902 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 921 730 | 502 902 |
| Årsresultat | | 921 730 | 502 902 |
| Totalresultat | | 921 730 | 502 902 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 921 730 | 502 902 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 921 730 | 502 902 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 876 114 | 883 859 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 876 114 | 883 859 |
| Sum omløpsmidler | | 876 114 | 883 859 |
| SUM EIENDELER | | 8 638 063 | 8 645 808 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 200 | 4 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 200 | 4 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 5 614 569 | 6 536 300 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 614 569 | -6 536 300 |
| Sum egenkapital | | -5 610 369 | -6 532 100 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 11 557 573 | 12 366 291 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 683 800 | 2 683 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 14 241 373 | 15 050 091 |
| Sum langsiktig gjeld | | 14 241 373 | 15 050 091 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 014 | 1 014 |
| Leverandørgjeld | | | 126 803 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 045 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 7 059 | 127 817 |
| Sum gjeld | | 14 248 432 | 15 177 908 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 638 063 | 8 645 808 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224746

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 180 304 | 2 180 304 |
| Sum inntekter | | 2 180 304 | 2 180 304 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 88 280 |
| Annen driftskostnad | | 997 550 | 1 319 262 |
| Sum kostnader | | 1 083 125 | 1 407 542 |
| Driftsresultat | | 1 097 179 | 772 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 520 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 520 |
| Annen finanskostnad | | 175 449 | 270 380 |
| Sum finanskostnader | | 175 449 | 270 380 |
| Netto finans | | -175 449 | -269 860 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 921 730 | 502 902 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 921 730 | 502 902 |
| Årsresultat | | 921 730 | 502 902 |
| Totalresultat | | 921 730 | 502 902 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 921 730 | 502 902 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 921 730 | 502 902 |



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| 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 | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 876 114 | 883 859 |
| Sum omløpsmidler | | 876 114 | 883 859 |
| SUM EIENDELER | | 8 638 063 | 8 645 808 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 200 | 4 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 200 | 4 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 5 614 569 | 6 536 300 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 614 569 | -6 536 300 |



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | -5 610 369 | -6 532 100 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 11 557 573 | 12 366 291 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 683 800 | 2 683 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 14 241 373 | 15 050 091 |
| Sum langsiktig gjeld | 14 241 373 | 15 050 091 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 014 | 1 014 |
| Leverandørgjeld | | 126 803 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 045 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 059 | 127 817 |
| Sum gjeld | 14 248 432 | 15 177 908 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 8 638 063 | 8 645 808 |



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3229 Søndre Fritzølia Borettslag





Til andelseierne i Søndre Fritzølia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 29. mars 2022 kl. 18.00 på Samfunnshuset (vegg i vegg med gymsalen til barneskolen).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Søndre Fritzølia 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 Søndre Fritzølia Borettslag avholdes
tirsdag 29. mars 2022 kl. 18.00 på Samfunnshuset (vegg i vegg med gymsalen til
barneskolen).

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker innkommet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 01.03.2022
Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Lynn Hotvedt Nina Skar Gustavsen Thomas Kierulf Inger Marie Nilsson
Svein Erik Varpe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|------------------|
| Leder | Nina Lynn Hotvedt | Triangelveien 25 |
| Styremedlem | Nina Skar Gustavsen | Triangelveien 23 |
| Styremedlem | Thomas Kierulf | Triangelvn 7 |
| Styremedlem | Inger Marie Nilsson | Triangelveien 29 |
| Styremedlem | Svein Erik Varpe | Triangelveien 6 |
| Varamedlem | Geir Hynne | Triangelveien 31 |
| Varamedlem | Ole Andreas Krogness | Triangelveien 14 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Lynn Hotvedt Triangelveien 25

Varadelegert

Thomas Kierulf Triangelvn 7

Valgkomiteen

Thor Larsen Triangelveien 11
Mona Synnøve Mathisen Triangelveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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.

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 arbeid perioden april 2021 – mars 2022

Styret har i perioden jobbet med mange forskjellige oppgaver, ingen nye store prosjekter er startet i perioden.

Mindre oppgaver:

- Graving og utbedring av kumlokk og rør to plasser
- Oppfølging av rapport fra VIB om fyringsanlegg
- Gjennomgått avtale om vedlikehold av utearealer
- Befaring av skade på garasjetak
- Sandkasser for strøing satt ut ved hvert postkassestativ
- Evaluering av eventuell ny avfallsløsning i borettslaget

Prosjektet med postkassestativ er nå avslutte og reklamasjoner er ferdig behandlet hos leverandør med utfall at det ble byttet 5 postkasser til en type med toppåpning isteden. Det har dessverre vært lekkasjer fra tak i denne perioden også, og styret har derfor engasjert et firma for å sjekke tilstand på tak og takhatter og de har kommet med en rapport over eventuelle utbedringer som bør gjøres.

Det har blitt avholdt 9 ordinære styremøter i perioden og styret har behandlet 89 saker. Vi i styret har fortsatt hatt covid-19 i fokus og har praktisert pålagt smittevern i de periodene det har vært nødvendig.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende, men vi har dessverre sett oss nødt til å øke felleskostnadene noe denne perioden for å legge opp litt kapital for fremtidige vedlikeholdskostnader og oppgraderinger i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 2 180 304,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 083 125,-.

Resultat

Årets resultat på kr 921 730,- 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 31.12.2021 kr 869 055,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene med kr 300,- pr andel pr mnd fra 01.01.22.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Fritzølia Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S2E5C-PEAC5-X4G1B-57GWA-5SJOX-P8ZCZ



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:40:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S2ESC-PEACS-X4G1B-57GWA-5SJOX-P8ZCZ

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/validate>



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 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 756 042 | 999 447 | 756 042 | 869 054 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 921 730 | 502 902 | 876 000 | 955 300 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 13 | -808 718 | -746 307 | -733 000 | -779 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 113 012 | -243 405 | 143 000 | 176 300 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 869 055 | 756 042 | 899 042 | 1 045 354 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 876 114 | 883 859 |
| Kortsiktig gjeld | -7 059 | -127 817 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 869 055 | 756 042 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 180 304 | 2 180 304 | 2 180 000 | 2 332 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 180 304 | 2 180 304 | 2 180 000 | 2 332 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -10 575 | -13 280 | -12 000 | -11 000 |
| Styrehonorar | 4 | -75 000 | -75 000 | -75 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 754 | -5 586 | -5 600 | -5 800 |
| Forretningsførerhonorar | | -114 895 | -112 095 | -115 000 | -118 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -57 746 | -29 768 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -8 400 | -8 400 | -8 400 | -8 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -73 494 | -470 111 | -415 000 | -267 000 |
| Forsikringer | | -145 934 | -136 297 | -142 000 | -152 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -489 494 | -465 371 | -485 000 | -505 000 |
| Energi/fyring | | -35 900 | -24 064 | -28 000 | -30 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -65 933 | -67 569 | -13 000 | -46 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 083 125 | -1 407 542 | -1 304 000 | -1 223 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 097 179 | 772 762 | 876 000 | 1 108 300 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 520 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -175 449 | -270 380 | 0 | -153 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -175 449 | -269 860 | 0 | -153 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 921 730 | 502 902 | 876 000 | 955 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 921 730 | 502 902 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 7 372 846 | 7 372 846 |
| Tomt | | 389 103 | 389 103 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 7 761 949 | 7 761 949 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 876 114 | 883 859 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 876 114 | 883 859 |
| SUM EIENDELER | | 8 638 063 | 8 645 808 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 42 * 100 | | 4 200 | 4 200 |
| Udekket tap | 12 | -5 614 569 | -6 536 300 |
| SUM EGENKAPITAL | | -5 610 369 | -6 532 100 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 11 557 573 | 12 366 291 |
| Borettsinnskudd | | 2 683 800 | 2 683 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 14 241 373 | 15 050 091 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 126 803 |
| Påløpte renter | | 1 014 | 1 014 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 6 045 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 7 059 | 127 817 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 638 063 | 8 645 808 |
| Pantstillelse | 16 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, 01.03.2022

Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Lynn Hotvedt/s/
Inger Marie Nilsson/s/

Nina Skar Gustavsen/s/
Svein Erik Varpe/s/

Thomas Kierulf/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**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -10 575 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -10 575 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 754.

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

| | |
|-----------------------------|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -57 746 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -57 746 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -4 039 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -69 126 |
| Kostnader dugnader | -329 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -73 494 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -489 494 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -489 494 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 000 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 375 |
| Snørydding | -36 238 |
| Andre fremmede tjenester | -4 375 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 705 |
| Andre kontorkostnader | -250 |
| Porto | -566 |
| Bank- og kortgebyr | -2 425 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -65 933 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -17 542 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -157 907 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -175 449 |

NOTE: 11**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: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 6 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -1 600 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 315 192 | |
| Nedbetalt i år | 263 443 | |
| | | -1 021 365 |

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 21 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2017 | -12 790 253 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 708 771 | |
| Nedbetalt i år | 545 275 | |
| | | -10 536 208 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -11 557 573 |
|------------------------------------|--------------------|

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1974 | -2 683 800 |
|------------------|------------|

| | |
|---------------------------|-------------------|
| SUM BORETTINNSKUDD | -2 683 800 |
|---------------------------|-------------------|

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|------------------------|--------|
| Påløpt leverandørgjeld | -6 045 |
|------------------------|--------|

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -6 045 |
|-----------------------------------|---------------|

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 2 683 800 |
| Pantelån | 11 557 573 |
| TOTALT | 14 241 373 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 7 372 846 |
| Tomt | 389 103 |
| TOTALT | 7 761 949 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Nina Gustavsen.

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Svein Erik Varpe

Navn: Nina Skar Gustavsen

Som styremedlem for Nina Skar Gustavsen, foreslås:

Navn: Beate Nordskog

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Sten Pilskog

Navn: Dag Haraldsen

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Geir Hynne

2. Navn: Ole Andreas Krogness

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nina Skar Gustavsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona S Mathisen

I valgkomiteen for Søndre Fritzølia Borettslag

Thor Larsen
Mona Synnøve Mathisen



Annen informasjon om borettslaget

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 slokkeutstyr 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 lekkeplassutstyr. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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 | Rørfornyng | Rørfornyng 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 Byggsservice står for prosjektet. |
| 2011 - 2011 | Drenering | Drenert rundt Triangelveien 22,24 og 26 Utført av Re Hage og anleggsservice. |



3229 Søndre Fritzølia 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.