



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 052	679 308
Sum inntekter		710 052	679 308
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		434 023	1 087 424
Sum kostnader		491 073	1 144 474
Driftsresultat		218 979	-465 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 550	18 378
Sum finansinntekter		23 550	18 378
Annen finanskostnad		175 456	98 318
Sum finanskostnader		175 456	98 318
Netto finans		-151 906	-79 940
Resultat før skattekostnad		67 073	-545 105
Årsresultat		67 073	-545 105
Totalresultat		67 073	-545 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 073	-545 105
Sum overføringer og disponeringer		67 073	-545 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 544	15 084
Sum finansielle anleggsmidler		21 544	15 084
Sum anleggsmidler		182 393	175 933
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			6 786
Sum fordringer		0	6 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 627	420 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 627	420 365
Sum omløpsmidler		397 627	427 150
SUM EIENDELER		580 020	603 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 766 736	2 833 809
Sum opptjent egenkapital		-2 766 736	-2 833 809
Sum egenkapital		-2 765 336	-2 832 409
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 305 001	3 404 024
Øvrig langsiktig gjeld		24 413	18 409
Sum annen langsiktig gjeld		3 329 414	3 422 433
Sum langsiktig gjeld		3 329 414	3 422 433
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 843	811
Leverandørgjeld		-8 901	
Annen kortsiktig gjeld			12 249
Sum kortsiktig gjeld		15 942	13 060
Sum gjeld		3 345 356	3 435 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 020	603 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600749

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 052	679 308
Sum inntekter		710 052	679 308
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		434 023	1 087 424
Sum kostnader		491 073	1 144 474
Driftsresultat		218 979	-465 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 550	18 378
Sum finansinntekter		23 550	18 378
Annen finanskostnad		175 456	98 318
Sum finanskostnader		175 456	98 318
Netto finans		-151 906	-79 940
Resultat før skattekostnad		67 073	-545 105
Årsresultat		67 073	-545 105
Totalresultat		67 073	-545 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 073	-545 105
Sum overføringer og disponeringer		67 073	-545 105



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 544	15 084
Sum finansielle anleggsmidler		21 544	15 084
Sum anleggsmidler		182 393	175 933
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			6 786
Sum fordringer		0	6 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 627	420 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 627	420 365
Sum omløpsmidler		397 627	427 150
SUM EIENDELER		580 020	603 083
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	2 766 736	2 833 809
Sum opptjent egenkapital	-2 766 736	-2 833 809
Sum egenkapital	-2 765 336	-2 832 409
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 305 001	3 404 024
Øvrig langsiktig gjeld	24 413	18 409
Sum annen langsiktig gjeld	3 329 414	3 422 433
Sum langsiktig gjeld	3 329 414	3 422 433
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 843	811
Leverandørgjeld	-8 901	
Annen kortsiktig gjeld		12 249
Sum kortsiktig gjeld	15 942	13 060
Sum gjeld	3 345 356	3 435 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	580 020	603 083



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3520

Fredrikstad Kooperative Borettslag



Velkommen til årsmøte i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 17:00, I hagen gamle stadion 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitne velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3520 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Angelica Puzicha

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Gunnar Aleksandersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Angelica Puzicha

Valg av 1 varadelegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Leif Gunnar Aleksandersen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Knut Jørgen Kollerød	Gamle Stadion 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: fredrikstadkooperative@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det er avholdt 4. styremøter, pluss årsmøte.

Styret har hatt befaring, og gjennomgang av hva som trengs av utvendig vedlikehold av husene i borettslaget.

Det er bestilt og satt ut container, for vårrydding.

Det er innhentet anbud, og gjennomført befaring i forhold til vinduer i borettslaget.

Det er hentet inn anbud, og gjennomført befaring i forhold til utvendig vask av husene.

Styret har behandlet to innkomne søknader:

1. Dyrehold.
2. Planting av hekk.

Korrespondanse med eiendomsmeglere i forhold til salg og kjøp av tre lei.

Det er delt ut maling, for vedlikehold.

Det er delt ut batterier til røykvarslere.

Kommende større utgifter i 2024:

Vasking av hus, da det er oppdaget noe svartsopp, og for å utsette å male husene noen år til. Sum: ca 50 000,-

Planen er å bytte alle vinduene i løpet av 3- 5 år, bortsett fra kjøkkenvinduene, da de er av nyere dato.

De akutte vinduene blir prioritert først!

Da det første anbudet var meget kostbart, er vi igang med å innhente flere anbud.

Vi håper å kunne bruke av oppsparte midler til vedlikeholdet, så langt det lar seg gjøre, for å unngå for stor økning av felleskostnadene.

Planen er å holde årsmøtet i hagen i Gamle Stadion 12. som tidligere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene og ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Fredrikstad Kooperative Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 14

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3 % økning av forretningsførerhonoraret

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredrikstad Kooperative Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 952661574-Årsrapport og regnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	414 091	453 866	414 091	381 685
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	67 073	-545 105	-27 342	-532
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	3 273 187	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-99 023	-2 767 782	-99 000	-96 000
Innsk. øremerk. bankkto	-456	-75	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-32 406	-39 775	-126 342	-96 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	381 685	414 090	287 749	285 153
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	397 627	427 150		
Kortsiktig gjeld	-15 942	-13 060		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	381 685	414 090		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	710 052	679 308	666 000	748 000
SUM DRIFTSINNEKTER		710 052	679 308	666 000	748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 380	-43 550	-45 727	-48 102
Konsulenthonorar	6	-9 169	-21 036	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-12 764	-660 363	-70 000	-50 000
Forsikringer		-183 485	-158 580	-174 440	-201 833
Kommunale avgifter	8	-150 480	-128 370	-124 360	-164 294
TV-anlegg/bredbånd		-16 632	-59 241	-17 465	-14 553
Andre driftskostnader	9	-7 688	-8 984	-8 000	-6 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-491 073	-1 144 474	-514 342	-561 532
DRIFTSRESULTAT		218 979	-465 166	151 658	186 468
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 550	18 378	0	15 000
Finanskostnader	11	-175 456	-98 318	-179 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 906	-79 940	-179 000	-187 000
ÅRSRESULTAT		67 073	-545 105	-27 342	-532
Overføringer:					
Udekket tap		0	-545 105		
Reduksjon udekket tap		67 073	0		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	100 000	100 000
Tomt		60 849	60 849
Miljøbankkonto, øremerket		21 544	15 084
SUM ANLEGGSMIDLER		182 393	175 933
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	6 786
Driftskonto OBOS-banken		219 271	216 780
Sparekonto OBOS-banken		178 356	203 585
SUM OMLØPSMIDLER		397 627	427 150
SUM EIENDELER		580 020	603 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	13	-2 766 736	-2 833 809
SUM EGENKAPITAL		-2 765 336	-2 832 409
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 305 001	3 404 024
Borettsinnskudd	15	3 400	3 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	21 013	15 009
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 329 414	3 422 433
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-8 901	0
Påløpte renter		17 393	811
Påløpte avdrag		7 450	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 942	13 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 020	603 083



10

Fredrikstad Kooperative Borettslag

Pantstillelse	3 455 580	3 455 580
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 23.04.2024
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/ Leif Gunnar Aleksandersen/s/ Marianne Olsen/s/

Christian Solvang/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	682 323
Kabel-TV	27 729
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	710 052

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 364, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 169
SUM KONSULENTHONORAR	-9 169

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 764

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 616
Kommunale avgifter	-114 864
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 480

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 600
Andre fremmede tjenester	-216
Andre kostnader tillitsvalgte	-364
Andre kontorkostnader	-503
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 688

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 761
SUM FINANSINNTEKTER	23 550

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 564
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 892
SUM FINANSKOSTNADER	-175 456

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**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	245 161
Nedbetalt i år	40 377
	-114 462

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2022	-3 273 187
Nedbetalt tidligere	24 002
Nedbetalt i år	58 646
	-3 190 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 305 001

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1919	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 400

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-21 013
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 013

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 400
Pantelån	3 305 001
Påløpte avdrag	7 450
TOTALT	3 315 851

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

Bygninger	100 000
Tomt	60 849
TOTALT	160 849



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 Oslogaten 31	
2010	Nye gjerder Oslogaten 33 - 35	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 3520 Selskapsnavn: Fredrikstad Kooperative Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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