



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		659 556	667 619
Sum inntekter		659 556	667 619
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		518 575	584 314
Sum kostnader		575 625	641 364
Driftsresultat		83 931	26 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 047	12 813
Sum finansinntekter		15 047	12 813
Annen finanskostnad		59 676	72 976
Sum finanskostnader		59 676	72 976
Netto finans		-44 629	-60 163
Ordinært resultat før skattekostnad		39 302	-33 908
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 302	-33 908
Årsresultat		39 302	-33 908
Totalresultat		39 302	-33 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 302	-33 908
Sum overføringer og disponeringer		39 302	-33 908



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		160 849	160 849
Sum varige driftsmidler		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		160 849	160 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 970	18 040
Sum fordringer		49 970	18 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 238	676 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 238	676 198
Sum omløpsmidler		454 208	694 239
SUM EIENDELER		615 057	855 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 288 704	2 328 006
Sum opptjent egenkapital		-2 288 704	-2 328 006
Sum egenkapital		-2 287 304	-2 326 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 898 619	3 013 414
Øvrig langsiktig gjeld		3 400	3 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 902 019	3 016 814
Sum langsiktig gjeld		2 902 019	3 016 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342	325
Leverandørgjeld			159 530
Annen kortsiktig gjeld			5 024
Sum kortsiktig gjeld		342	164 879
Sum gjeld		2 902 361	3 181 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		615 057	855 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 332822

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		659 556	667 619
Sum inntekter		659 556	667 619
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		518 575	584 314
Sum kostnader		575 625	641 364
Driftsresultat		83 931	26 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 047	12 813
Sum finansinntekter		15 047	12 813
Annen finanskostnad		59 676	72 976
Sum finanskostnader		59 676	72 976
Netto finans		-44 629	-60 163
Ordinært resultat før skattekostnad		39 302	-33 908
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 302	-33 908
Årsresultat		39 302	-33 908
Totalresultat		39 302	-33 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 302	-33 908
Sum overføringer og disponeringer		39 302	-33 908



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE 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		160 849	160 849
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		160 849	160 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 970	18 040
Sum fordringer		49 970	18 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 238	676 198
Sum omløpsmidler		454 208	694 239
SUM EIENDELER		615 057	855 088
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		2 288 704	2 328 006



Sum opptjent egenkapital	-2 288 704	-2 328 006
Sum egenkapital	-2 287 304	-2 326 606
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 898 619	3 013 414
Øvrig langsiktig gjeld	3 400	3 400
Sum annen langsiktig gjeld	2 902 019	3 016 814
Sum langsiktig gjeld	2 902 019	3 016 814
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	342	325
Leverandørgjeld		159 530
Annen kortsiktig gjeld		5 024
Sum kortsiktig gjeld	342	164 879
Sum gjeld	2 902 361	3 181 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	615 057	855 088



Organisasjonsnr: 952 661 574
FREDRIKSTAD KOOPERATIVE 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

3520 Fredrikstad Kooperative Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18. mai 2022 kl. onsdag 18. mai 2022 kl. 17.30 Gamlestadion 12 (plattingen til Leif)

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 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 onsdag 18. mai 2022 kl. 17.30 Gamlestadion 12 (plattingen til Leif)**

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

- A) Oppgradering av husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 28.04.2022
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/ Leif Gunnar Aleksandersen/s/

Marianne Olsen/s/ Christian Solvang/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Lars Aage Gade-Sørensen	Kirkegata 58 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

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

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 med følgende adresse:

Oslogata 31-37
Stadion 10-14

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har hatt fire styremøter.

Forberedelse og gjennomføring av generalforsamlingen.

Det er gjennomført flere møter med prosjektleder for framdrift utbedring kloakkrør i Oslogata 37, og tilbakestilling/oppgradering av hagene i 35 og 33 som også ble berørte av gravearbeidene.

Det er gjennomført befaring og gitt forslag til ny hekk i Oslogata 31 ang.

Bestilling/plassering av container for vårdugnad.

Innkjøp av maling/lakk for dugnad porter.

Innkjøp og utlevering av utstyr forebyggende tiltak mot skadedyr.

Ingen felles dugnader ble gjennomført pga. korona.

BESKYTTET



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 **659 556,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **575 625,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **39 302,-** 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 **453 866,-** 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 658,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredrikstad Kooperative Borettslag.

Lån

Fredrikstad Kooperative Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 2022.

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 2021, 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 2021, 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 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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 10. mai 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	529 359	670 934	529 359	453 866
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	39 302	-33 908	92 014	95 888
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-114 795	-107 667	-115 000	-115 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-75 493	-141 575	-22 986	-19 112
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	453 866	529 360	506 373	434 754
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	454 208	694 239		
Kortsiktig gjeld	-342	-164 879		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	453 866	529 360		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	659 556	659 556	660 000	679 000
Andre inntekter		0	8 063	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		659 556	667 619	660 000	679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-3 730	-3 750
Forretningsførerhonorar		-42 485	-41 350	-42 487	-43 550
Konsulenthonorar	6	-69 932	-15 870	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-85 957	-204 647	-75 000	-50 000
Forsikringer		-135 922	-111 928	-117 524	-141 358
Kommunale avgifter	8	-99 284	-125 801	-128 177	-134 279
TV-anlegg/bredbånd		-72 161	-70 955	-73 083	-74 325
Andre driftskostnader	9	-6 409	-7 339	-7 135	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-575 625	-641 364	-516 986	-525 112
DRIFTSRESULTAT		83 931	26 255	143 014	153 888
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 047	12 813	11 000	14 000
Finanskostnader	11	-59 676	-72 976	-62 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 629	-60 163	-51 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		39 302	-33 908	92 014	95 888
Overføringer:					
Udekket tap		0	-33 908		
Reduksjon udekket tap		39 302	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	100 000	100 000
Tomt		60 849	60 849
SUM ANLEGGSMIDLER		160 849	160 849
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 677	18 040
Andre kortsiktige fordringer	13	31 293	0
Driftskonto OBOS-banken		102 346	225 002
Sparekonto OBOS-banken		301 892	451 196
SUM OMLØPSMIDLER		454 208	694 239
SUM EIENDELER		615 057	855 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	14	-2 288 704	-2 328 006
SUM EGENKAPITAL		-2 287 304	-2 326 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 898 619	3 013 414
Borettsinnskudd	16	3 400	3 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 902 019	3 016 814
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	159 530
Påløpte renter		342	325
Annen kortsiktig gjeld		0	5 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		342	164 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		615 057	855 088
Pantstillelse	17	3 304 052	5 904 052
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 28.04.2022
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/

Leif Gunnar Aleksandersen/s/

Marianne Olsen/s/

Christian Solvang/s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	600 432
Mediaprodukter	59 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	659 556

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 268
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
Teknisk service avtale	-7 245
SUM KONSULENTHONORAR	-69 932

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 997
Drift/vedlikehold VVS	-4 410
Drift/vedlikehold elektro	5 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 575
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-85 957

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 012
Kommunale avgifter	-61 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 284

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 600
Trykksaker	-210
Andre kontorkostnader	-374
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 409

BESKYTTET

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	696
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 351
SUM FINANSINNTEKTER	15 047

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 882
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 794
SUM FINANSKOSTNADER	-59 676

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**

Avregning Fredrikstad kommune	31 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 293

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

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

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

BESKYTTET

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	164 438	
Nedbetalt i år	40 308	
		-195 254

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	122 148	
Nedbetalt i år	74 487	
		-2 703 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 898 619

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1919	-3 400
------------------	--------

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 400
----------------------------	---------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 400
Pantelån	2 898 619
TOTALT	2 902 019

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

Bygninger	100 000
Tomt	60 849
TOTALT	160 849



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Oppgradering av husordensregler

Punktet lekeplass er tatt bort og dyrehold er oppdatert med søknadsskjema

Ny tekst under dyrehold:

Dyrehold

Det gis adgang til dyrehold med forbehold om godkjenning av søknad til styret. Se søknad side

Søknadsskjema forsalget ligger på side 20 og 21

Styrets innstilling: De nye husordensreglene vedtas

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Angelica Puzicha

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Leif Gunnar Aleksandersen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marianne Olsen

Christian Solvang

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Karianne Gulland Oslogata 35

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelica Puzicha

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leif Gunnar Aleksandersen

BESKYTTET



Søknad for dyrehold i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Skjemaet skal sendes til styret i Fredrikstad Kooperative borettslag. Eventuelle innvendinger fra naboer skal leveres styret.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

TELEFON: _____

HUND:

KATT:

ANNET: _____

ANSKAFFELSESDATO: _____

REGLER FOR DYREHOLD

1. Søknaden gjelder dyr som skal oppholde seg utendørs, samt innekatter. Andre dyr som hovedsakelig holdes i bur innendørs, eksempelvis marsvin, hamster, undulater o.l., behøves ikke å registreres.
2. Søknaden gjelder kun for det dyret som er nevnt i skjemaet. Registrering av ny katt/hund/annet skal skje ved fastsatt skjema som utfylles og sendes styret. Ved registrering fra bruker/leietaker skal også andelseier skrive under på skjemaet.
3. Alle hunder og katter som oppholder seg utendørs i borettslaget skal være ID-merket og alle katter som oppholder seg utendørs må være kastret/sterilisert.
4. Hunder skal holdes i bånd/innhegnet og ekskrementer skal fjernes omgående.
5. Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.
6. Styret kan etter en konkret vurdering avslå/avbryte dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy eller ekskrementer.

BESKYTTET



ERKLÆRING

1. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboerne. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, frykt, allergiske reaksjoner etc, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.m.
3. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar og har til enhver tid.
4. Jeg er kjent med at registreringen gjelder kun for det aktuelle dyret som er skrevet opp i skjemaet.
5. Regler for dyrehold er lest og akseptert.

Sted/dato Signatur

BESKYTTET



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 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.

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 lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

BESKYTTET

**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	strøpetrekking 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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET