



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 358 475
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	FRITZØGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Obos Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 482 624	1 520 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 482 624</b>	<b>1 520 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		460 638	525 429
<b>Sum kostnader</b>		<b>522 252</b>	<b>587 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>960 372</b>	<b>933 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 847	6 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 847</b>	<b>6 307</b>
Annen finanskostnad		176 292	231 560
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 292</b>	<b>231 560</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 445</b>	<b>-225 253</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		786 927	708 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 963 638	18 963 638
Sum varige driftsmidler		18 963 638	18 963 638
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 963 638	18 963 638
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 166 367	1 122 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 166 367	1 122 749
Sum omløpsmidler		1 166 367	1 122 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 130 005</b>	<b>20 086 387</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 682 443	5 895 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 682 443</b>	<b>5 895 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 684 043</b>	<b>5 897 117</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 453 505	9 184 928
Øvrig langsiktig gjeld		4 566 000	4 566 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 019 505</b>	<b>13 750 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 019 505</b>	<b>13 750 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		419 812	419 924
Leverandørgjeld		6 645	2 570
Annen kortsiktig gjeld			15 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>426 457</b>	<b>438 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 445 962</b>	<b>14 189 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 130 005</b>	<b>20 086 387</b>



## Årsmøte 2021

Fritzøgrenda Borettslag  
2021





## Årsmøte 2021

Velkommen til årsmøte i Fritzøgrenda Borettslag 29. april 2021

kl 1800 ute på terrassen.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Garasjeprojekt
5. Lekeapparater
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert OBOS Generalforsamling

### Hvem kan delta på møtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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 møteleder 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.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fritzøgrenda Borettslag**

Arne Mathisen

Vigdis Endresen

Marianne Aagesen Røed



Sak 1

**Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 2

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 3246 Fritzøgrenda Borettslag Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Mathisen	Åkersvingen 19 B
Styremedlem	Vigdis Endresen	Åkersvingen 19 A
Styremedlem	Marianne Aagesen Røed	Åkersvingen 17 C
Varamedlem	Marte Agersborg Søfteland	Åkersvingen 17 E
Varamedlem	Line Skotte	Åkersvingen 17 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Line Skotte Åkersvingen 17 B

Varadelegert

Marte Agersborg Søfteland Åkersvingen 17 E

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Fritzøgrenda Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Fritzøgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987358475, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Åkersvingen 17 A - F

Åkersvingen 19 A - D

Åkersvingen 21 A - F

Gårds- og bruksnummer :

60 87

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fritzøgrenda 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.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020





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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 482 624,-.  
Dette er som i budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 941 895,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 367 284,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 739 910,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 714 000,- til Garasjeprosjekt. Dersom oppstart i 2021 må prosjektet finansieres med låneopptak. Dette vil medføre en økning av felleskostnader og andel av fellesgjeld ved realisering.

### **Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

Det er varslet en økning av kommunale avgifter i 2021.

### **Energikostnader**

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





## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 56 865,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fritzøgrenda Borettslag.

## Lån

Fritzøgrenda Borettslag har lån i Husbanken og DNB.

Nedbetalingslån									
Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN	
HUS601	11497709	7 617 791,00	01.07.21	20 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,88% fast rente fram til 01.05.22	Ukjent	Nei	
2DNB	16291706057	835 714,00	28.03.21	60 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,3% flytende rente	Ukjent	Nei	

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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

## Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 010121.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fritzøgrenda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fritzøgrenda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-22 18:36:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: WZ3WY-L3GfH-XXfCG-47M8L-05E0C-2B711

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>



## FRITZØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246

### 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	Regnska			Budsjet
	p 2020	p 2019	t 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>684 407</b>	<b>691 947</b>	<b>684 407</b>	<b>739 910</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	786 927	708 143	639 656	-2 107
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -731 423	-715 683	000	274
				-723
				-768 000
				<b>-2 875</b>
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>55 504</b>	<b>-7 540</b>	<b>-83 344</b>	<b>274</b>
				<b>-2 135</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>739 910</b>	<b>684 407</b>	<b>601 063</b>	<b>364</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 166 367	1 122 749		
Kortsiktig gjeld	-426 457	-438 342		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>739 910</b>	<b>684 407</b>		





**FRITZØGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 624	1 520 439	1 483 000	1 499 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 482 624</b>	<b>1 520 439</b>	<b>1 483 000</b>	<b>1 499 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 614	-7 614	-7 614	-7 614
Styrehonorar	4	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	5	-4 378	-4 250	-4 600	-4 700
Forretningsførerhonorar		-75 905	-74 055	-76 200	-77 423
Konsulenthonorar	6	-7 559	-6 150	-5 000	-6 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-80 715	-140 709	-202 000	-2 917 500
Forsikringer		-54 599	-49 599	-51 590	-56 783
Kommunale avgifter	8	-141 798	-155 435	-158 540	-173 177
Energi/fyring		-7 429	-7 358	-8 100	-8 100
TV-anlegg/bredbånd		-81 841	-78 641	-80 200	-83 477
Andre driftskostnader	9	-3 216	-6 032	-5 300	-5 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-522 252</b>	<b>-587 043</b>	<b>-656 344</b>	<b>-3 397 274</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>960 372</b>	<b>933 396</b>	<b>826 656</b>	<b>-1 898 274</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 847	6 307	0	0
Finanskostnader	11	-176 292	-231 560	-187 000	-209 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-173 445</b>	<b>-225 253</b>	<b>-187 000</b>	<b>-209 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>786 927</b>	<b>708 143</b>	<b>639 656</b>	<b>-2 107 274</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		786 927	708 143		





## FRITZØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 513 638	18 513 638
Tomt	12	450 000	450 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 963 638</b>	<b>18 963 638</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		575 260	634 396
Sparekonto OBOS-banken		591 107	488 353
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 166 367</b>	<b>1 122 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 130 005</b>	<b>20 086 387</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		6 682 443	5 895 517
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 684 043</b>	<b>5 897 117</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 453 505	9 184 928
Borettsinnskudd	14	4 566 000	4 566 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 019 505</b>	<b>13 750 928</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 645	2 570
Påløpte renter		75 502	82 265
Påløpte avdrag		344 310	337 659
Annen kortsiktig gjeld		0	15 848
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>426 457</b>	<b>438 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 130 005</b>	<b>20 086 387</b>
Pantstillelse	15	19 057 000	19 057 000
Garantiansvar		0	0
Arne Mathisen/s/	Vigdis Endresen/s/	Marianne Aagesen Røed/s/	



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	907 800
Felleskostnad	555 624
Dugnad	19 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 482 624</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 54 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 378.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 559
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 559</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 265
Kostnader dugnader	-1 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-80 715</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-141 798
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-141 798</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-226
Andre kontorkostnader	-534
Porto	-399
Bank- og kortgebyr	-2 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 216</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	93
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 754
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 847</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-23 247
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-153 045
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-176 292</b>



**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	18 513 638
Utskilt tomtverdi	450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 963 638</b>

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.60/bnr.87

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-13 280 000	
Nedbetalt tidligere	4 975 969	
Nedbetalt i år	686 240	
		-7 617 791

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-1 211 000	
Nedbetalt tidligere	330 103	
Nedbetalt i år	45 183	
		-835 714

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 453 505**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-4 566 000
----------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-4 566 000**

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 566 000
Pantelån	8 453 505
Påløpte avdrag	344 310
<b>TOTALT</b>	<b>13 363 815</b>





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

Bygninger	18 513 638
Tomt	450 000
<b>TOTALT</b>	<b>18 963 638</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

På grund av covid har styret ikke fått gjort så mye dette året, vi har avholdt 1 dugnader med godt oppmøte.

Vi har også kommet i gang med garasje prosjektet, men har en del igjen før det er klart. Har også besluttet å kjøpe en snøfreser, den ble kjøpt i 2121.

### 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587841. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 54 000,-.



Sak 4

## **Garasjeprosjekt**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bygge garasjer med mulighet for lading av EL-bil.

Dette må finansieres med låneopptak, og vil medføre en økning av felleskostnadene med ca 500-600 kr pr. mnd. I tillegg vil andel fellesgjeld øke med ca 150 000 - 165 000,- pr andel.

Rolf Hermann fra OBOS Prosjekt vil gi mer informasjon om prosjektet på møtet.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker mandat til å gå videre med garasjeprosjekt.

### **Forslag til vedtak 1**

Bygge garasjer

### **Forslag til vedtak 2**

Ikke bygge garasjer

### **Vedlegg**

1. 7.10 Budsjett rehabilitering 16.10.2020.pdf



## Rehabiliterings budsjett Fritzøgrenda brl.

Erfaringspriser på tilsvarende prosjekter ligger denne type garasjer på ca 140-150.000,- pr. rom

Garasjer Kr. 145.000,- x 16 stk Kr. 2.320.000 inkl. mva.

Uforutsette kostnader 10% kr. 232.000,- inkl. mva

### Honorar OBOS Prosjekt AS ihht avtale datert 16.10.2020

Forprosjekt - kr. (45.000,- eks. mva) Kr. 56.250,- inkl. mva

Kontrahering - kr. (15.000,- eks. mva) Kr. 18.750,- inkl. mva

Byggeledelse i utførelsesperioden, 3% av brutto prosjektkostnad, avregnes. Kr. 87.000,- inkl. mva

**Total budsjetterte kostnader vedr. garasjeprojekt i Fritzøgrenda brl. Kr. 2.714.000,- inkl. mva**



Sak 5

### **Lekeapparater**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag om å anskaffe lekestativ.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å avvente dette til garasjeprosjekt er avklart.

### **Forslag til vedtak 1**

Anskaffe lekestativ

### **Forslag til vedtak 2**

Avvente til garasjeprosjekt er ferdig



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Arne Mathisen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år



Sak 7

**Delegert OBOS Generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 2 år

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://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.