



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 331 504	2 180 304
Sum inntekter		2 331 504	2 180 304
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		1 226 477	997 550
Sum kostnader		1 329 167	1 083 125
Driftsresultat		1 002 337	1 097 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 564	
Sum finansinntekter		1 564	0
Annen finanskostnad		279 020	175 449
Sum finanskostnader		279 020	175 449
Netto finans		-277 456	-175 449
Ordinært resultat før skattekostnad		724 881	921 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		724 881	921 730
Årsresultat		724 881	921 730
Totalresultat		724 881	921 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		724 881	921 730
Sum overføringer og disponeringer		724 881	921 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 761 949	7 761 949
Sum varige driftsmidler		7 761 949	7 761 949
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		7 807 202	7 761 949
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 914	
Sum fordringer		3 914	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		810 953	876 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 953	876 114
Sum omløpsmidler		814 867	876 114
SUM EIENDELER		8 622 068	8 638 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 889 688	5 614 569
Sum opptjent egenkapital		-4 889 688	-5 614 569
Sum egenkapital		-4 885 488	-5 610 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 773 266	11 557 573
Øvrig langsiktig gjeld		2 728 827	2 683 800
Sum annen langsiktig gjeld		13 502 093	14 241 373
Sum langsiktig gjeld		13 502 093	14 241 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 273	1 014
Leverandørgjeld		3 190	
Annen kortsiktig gjeld			6 045
Sum kortsiktig gjeld		5 463	7 059
Sum gjeld		13 507 556	14 248 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 622 068	8 638 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477679

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 331 504	2 180 304
Sum inntekter		2 331 504	2 180 304
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		1 226 477	997 550
Sum kostnader		1 329 167	1 083 125
Driftsresultat		1 002 337	1 097 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 564	
Sum finansinntekter		1 564	0
Annen finanskostnad		279 020	175 449
Sum finanskostnader		279 020	175 449
Netto finans		-277 456	-175 449
Ordinært resultat før skattekostnad			
		724 881	921 730
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		724 881	921 730
Årsresultat		724 881	921 730
Totalresultat		724 881	921 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		724 881	921 730
Sum overføringer og disponeringer		724 881	921 730



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 761 949	7 761 949
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		7 807 202	7 761 949
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 914	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 953	876 114
Sum omløpsmidler		814 867	876 114
SUM EIENDELER		8 622 068	8 638 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	4 889 688	5 614 569
Sum opptjent egenkapital	-4 889 688	-5 614 569
Sum egenkapital	-4 885 488	-5 610 369
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 773 266	11 557 573
Øvrig langsiktig gjeld	2 728 827	2 683 800
Sum annen langsiktig gjeld	13 502 093	14 241 373
Sum langsiktig gjeld	13 502 093	14 241 373
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 273	1 014
Leverandørgjeld	3 190	
Annen kortsiktig gjeld		6 045
Sum kortsiktig gjeld	5 463	7 059
Sum gjeld	13 507 556	14 248 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 622 068	8 638 063



Organisasjonsnr: 854 078 372
SØNDRE FRITZØLIA 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



Årsmøte 2023

Søndre Fritzølia Borettslag

5. juni 2023

Selskapsnummer: 3229





Velkommen til årsmøte i Søndre Fritzølia 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:

5. juni 2023 kl. 18:00, Samfunnshuset, Nyveien 11B (vegg i vegg med gymsalen på Barneskolen).

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. Nye tak/ utbedring av gamle tak.. hva gjør vi?
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Fritzølia 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3229_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

2. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Nye tak/ utbedring av gamle tak.. hva gjør vi?

Forslag fremmet av:

Nina Wrige Arnesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en gjennomgang av hva vi kan forvente av kostnader fremover med tanke på nye tak/ utbedring av tak for å hindre lekkasje og planer ift tid. Hva vil det koste og hvem skal betale dette?

Styrets innstilling

Orientering fra styret, hentet fra Vibbo.

Som tidligere nevnt vil det bli utført en grundig kontroll av takkonstruksjonene på alle tak i borettslaget vårt. Vi har engasjert Takråd AS, som har erfaring med tilsvarende tak fra et annet borettslag. De vil, etter planen, starte arbeidet i siste halvdel av mai måned.

Arbeid som blir utført er hovedsakelig:- Kontroll og ettersyn av alle tak for forsterke de områder rundt piper hvor vi hadde lekkasjer nå i vinter.

- Kontroll av selve takoppbyggingen et par steder, dvs. kontroll av undertak, lufting, isolasjon, dampsperre m.m. Dette for å få en oversikt over oppbygging av takkonstruksjonen.

- Montering av stigesikring for sikker atkomst til tak.

I tillegg vurderes årlig ettersyn og service på alle tak for å kunne utbedre eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

Forslag til vedtak

Orienteringssak



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som er lagt til de ulike styrevervene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Rogne
- Svein Erik Varpe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Hynne
- Inger Marie Nilsson

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kåre Johansen
- Mona Mathisen

Sak 9

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 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Skar Gustavsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Fritzølia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Fritzølia Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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 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. 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: OZD01-YO685-XVW6M-0YWFX-OGVBX-4TC4E



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 18:30:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OZD0F-VO685-XWV6M-0YWFX-OGVBX-4TC4E

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).

Vedlegg 1

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/validator>



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Skar Gustavsen	Triangelveien 23
Styremedlem	Dag Haraldsen	Triangelveien 15
Styremedlem	Beate Nordskog	Triangelveien 17
Styremedlem	Sten Pilskog	Nedre Fjellterrasse 11
Styremedlem	Svein Erik Varpe	Triangelveien 6
Varamedlem	Geir Hynne	Triangelveien 31
Varamedlem	Ole Andreas Krogness	Triangelveien 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Skar Gustavsen Triangelveien 23

Varadelegert

Valgkomiteen

Kåre Johansen Triangelveien 5
Mona Synnøve Mathisen Triangelveien 19

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Søndre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Søndre Fritzølia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854078372, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 111

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

Søndre Fritzølia Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året jobbet med slutføringen av arbeidet med pipebeslag på hus med pipenedløp i etterkant av befaring utført av Vestfold Kobber og Blikkenslagerverksted AS. Styret har og engasjert Takråd AS for å besiktige og utføre vedlikehold av takene våre mtp lekkasjer vi har hatt i vinter.

Arbeid som ellers er utført er befaring og utbedring av garasjetak etter lekkasjer i både øvre og nedre garasjerekke samt utbedring av brudd i kabel til gatebelysningen i Triangelveien. I tillegg er det forhandlet frem ny avtale om plenklipp og vedlikehold av utearealer og det er jobbet med rapporten etter tilsyn med fyringsanleggene til de husene som har piper. For øvrig vanlig forefallende vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

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 2023

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

**Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

Tønsberg kommune har i etterkant av utarbeidet budsjett besluttet å øke kommunale avgifter i snitt med 29,6 %

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Søndre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4%

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		869 054	756 042	869 054	809 403
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		724 881	921 730	955 300	755 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-784 307	-808 718	-779 000	-756 000
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-59 651	113 012	176 300	-900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		809 404	869 055	1 045 354	808 503

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		814 867	876 114
Kortsiktig gjeld		-5 463	-7 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		809 404	869 055



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 331 504	2 180 304	2 332 000	2 583 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 331 504	2 180 304	2 332 000	2 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-10 575	-11 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-75 000	-75 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 271	-5 754	-5 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 770	-114 895	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-32 081	-57 746	-5 000	-38 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-263 074	-73 494	-267 000	-262 000
Forsikringer		-192 894	-145 934	-152 000	-212 000
Kommunale avgifter	8	-507 773	-489 494	-505 000	-550 000
Energi/fyring		-27 864	-35 900	-30 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-70 350	-65 933	-46 500	-64 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 329 167	-1 083 125	-1 223 700	-1 402 900
DRIFTSRESULTAT		1 002 337	1 097 179	1 108 300	1 180 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 564	0	0	0
Finanskostnader	11	-279 020	-175 449	-153 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 456	-175 449	-153 000	-425 000
ÅRSRESULTAT		724 881	921 730	955 300	755 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		724 881	921 730		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 372 846	7 372 846
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 807 202	7 761 949
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 914	0
Driftskonto OBOS-banken		810 953	876 114
SUM OMLØPSMIDLER		814 867	876 114
SUM EIENDELER		8 622 068	8 638 063
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	13	-4 889 688	-5 614 569
SUM EGENKAPITAL		-4 885 488	-5 610 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 773 266	11 557 573
Borettsinnskudd	15	2 683 800	2 683 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 502 093	14 241 373

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	3 190	0
Påløpte renter	2 273	1 014
Annen kortsiktig gjeld	0	6 045
SUM KORTSIKTIG GJELD	5 463	7 059

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**8 622 068 8 638 063**

Pantstillelse	17	16 683 800	14 000 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 09.05.2023

Styret i Søndre Fritzølia Borettslag

Nina Skar Gustavsen/s/

Dag Haraldsen/s/

Beate Nordskog/s/

Sten Pilskog/s/

Svein Erik Varpe/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 331 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 331 504

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 199, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 271.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-28 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 131
SUM KONSULENTHONORAR	-32 081

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 464
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-263 074

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-507 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-507 773

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 536
Snørydding	-48 956
Andre fremmede tjenester	-1 213
Kopieringsmateriell	-906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 365
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 199
Andre kontorkostnader	-315
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-1 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 350

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	225
SUM FINANSINNTEKTER	1 564

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HANBA4	-22 751
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-256 269
SUM FINANSKOSTNADER	-279 020

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	7 761 949
Tomt Utskilt	-389 103
SUM BYGNINGER	7 372 846

Tomten ble kjøpt i 1974.

Gnr.58/bnr.111

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

NOTE: 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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	578 635
Nedbetalt i år	264 173
	-757 192

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-12 790 253
Nedbetalt tidligere	2 254 046
Nedbetalt i år	520 134
	-10 016 074

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 773 266****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 683 800****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 027
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-45 027****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 683 800
Pantelån	10 773 266
TOTALT	13 457 066

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

Bygninger	7 372 846
Tomt	389 103
TOTALT	7 761 949



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6868769. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 - 2019	Rørfornyng	Rørfornyng utført av TT-Teknikk.
2018 - 2018	Drenering	Drenert rundt Nyveien 21,27,31,33 og 35. Utført av Tveiten Anlegg
2016 - 2017	Drenering	Drenert Triangelveien 1-31 oddetall. Utført av Tveiten anlegg.
2015 - 2015	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 6,8,10,12,14,16,18 og 20. Uført av Tveiten anlegg
2013 - 2013	Taktekking	Taktekking av alle boligene utført av Vestfold Kobber og Blikk.
2013 - 2013	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 2,9,28 og 30, Nyveien 15,17 og 19. Utført av Re Hage & Anleggsservice
2012 - 2013	Omkledning og etterisolering	Boligene blir omkledd og etterisolert, TTSS Byggservice står for prosjektet.
2011 - 2011	Drenering	Drenert rundt Triangelveien 22,24 og 26. Utført av Re Hage og anleggsservice.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 3229 **Selskapsnavn:** Søndre Fritzølia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.