



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	954 398 579
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS 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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 429 826	2 287 988
Sum inntekter		2 429 826	2 287 988
Kostnader			
Lønnskostnad		79 871	90 796
Annen driftskostnad		1 337 363	1 188 871
Sum kostnader		1 417 234	1 279 667
Driftsresultat		1 012 592	1 008 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	
Sum finansinntekter		322	0
Annen finanskostnad		548 193	540 178
Sum finanskostnader		548 193	540 178
Netto finans		-547 871	-540 178
Ordinært resultat før skattekostnad		464 721	468 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		464 721	468 143
Årsresultat		464 721	468 143
Totalresultat		464 721	468 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		464 721	468 143
Sum overføringer og disponeringer		464 721	468 143



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		5 203 319	5 203 319
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 942	
Sum finansielle anleggsmidler		40 942	0
Sum anleggsmidler		5 244 261	5 203 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 962	17 822
Sum fordringer		18 962	17 822
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 006	152 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 006	152 549
Sum omløpsmidler		78 969	170 372
SUM EIENDELER		5 323 230	5 373 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 797 441	14 262 162
Sum opptjent egenkapital		-13 797 441	-14 262 162
Sum egenkapital		-13 793 641	-14 258 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 803 558	18 350 291
Øvrig langsiktig gjeld		1 316 939	1 276 200
Sum annen langsiktig gjeld		19 120 497	19 626 491
Sum langsiktig gjeld		19 120 497	19 626 491
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 108	2 933
Leverandørgjeld		-6 735	
Skyldige offentlige avgifter			144
Annen kortsiktig gjeld			2 485
Sum kortsiktig gjeld		-3 627	5 562
Sum gjeld		19 116 870	19 632 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 323 230	5 373 690



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367786

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 429 826	2 287 988
Sum inntekter		2 429 826	2 287 988
Kostnader			
Lønnskostnad		79 871	90 796
Annen driftskostnad		1 337 363	1 188 871
Sum kostnader		1 417 234	1 279 667
Driftsresultat		1 012 592	1 008 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	
Sum finansinntekter		322	0
Annen finanskostnad		548 193	540 178
Sum finanskostnader		548 193	540 178
Netto finans		-547 871	-540 178
Ordinært resultat før skattekostnad			
		464 721	468 143
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		464 721	468 143
Årsresultat		464 721	468 143
Totalresultat		464 721	468 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		464 721	468 143
Sum overføringer og disponeringer		464 721	468 143



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE 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 5 203 319 5 203 319
Sum varige driftsmidler 5 203 319 5 203 319

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 40 942
Sum finansielle
anleggsmidler 40 942 0

Sum anleggsmidler 5 244 261 5 203 319

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 18 962 17 822
Sum fordringer 18 962 17 822

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 60 006 152 549
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 60 006 152 549

Sum omløpsmidler 78 969 170 372

SUM EIENDELER 5 323 230 5 373 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 800 3 800
Sum innskutt egenkapital 3 800 3 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	13 797 441	14 262 162
Sum opptjent egenkapital	-13 797 441	-14 262 162
Sum egenkapital	-13 793 641	-14 258 362
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 803 558	18 350 291
Øvrig langsiktig gjeld	1 316 939	1 276 200
Sum annen langsiktig gjeld	19 120 497	19 626 491
Sum langsiktig gjeld	19 120 497	19 626 491
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 108	2 933
Leverandørgjeld	-6 735	
Skyldige offentlige avgifter		144
Annen kortsiktig gjeld		2 485
Sum kortsiktig gjeld	-3 627	5 562
Sum gjeld	19 116 870	19 632 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 323 230	5 373 690



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE 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

3233 Nordre Fritzølia Borettslag





Til andelseierne i Nordre Fritzølia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 20. april 2023 kl. 19:30 på Cafe Barkåker.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Nordre Fritzølia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Fritzølia Borettslag
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 19:30 på Cafe Barkåker

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Trekke ut de kommunale avgiftene fra felleskostnadene.
- B) Endring av ansvarsområdet varmtvannsbereder i vedtektene.
- C) El bil lader felles i borettslaget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 11.4.2023
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Ruben Thomassen Høijord Maria Bjørnstad Hansen Mona Bjørnstad

Eivind Ellefsen Mette Marit Tangerud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Thomassen Høijord	Smidsrødveien 135
Nestleder	Maria Bjørnstad Hansen	Nyveien 18 C
Styremedlem	Mona Bjørnstad	Nyveien 24 C
Styremedlem	Eivind Ellefsen	Nyveien 36 D
Styremedlem	Mette Marit Tangerud	Nyveien 20 B
Varamedlem	Erik Berg	Nyveien 20 A
Varamedlem	Tom Undrum	Nyveien 18 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ruben Thomassen Høijord Smidsrødveien 135

Valgkomiteen

Thomas Lomsdal Nyveien 30 B
Tom Undrum Nyveien 18 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: nordrefritzolia@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Nordre Fritzølia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954398579, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 112

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.

Nordre 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 hatt 8 møter etter forrige generalforsamling og behandlet ca 45 små og store saker.

Styret har brukt tid på kontroll av fellesarealer, gjennomført felles dugnad, kontroll av elektriske installasjoner (Lede kontroll). Styret har behandlet økonomiske rapporter og budsjett for 2023, samt dykket dypere inn i de kommunale avgiftene og stiftelsesdokumentene til borettslaget.

Styret vil takke for et godt samarbeid for å skape et godt bomiljø for alle. Vi ser fram til fortsatt godt samarbeid i 2023.



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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 224 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

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 Nordre Fritzølia Borettslag.

Lån

Nordre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

<u>Lånsnr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløstid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
<u>94817220317</u>	2 171 951,00	30.03.23	113 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,9% flytende rente
<u>94817212551</u>	7 949 674,00	30.03.23	114 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,4% fast rente fram til 30.03.27
<u>98207703001</u>	7 632 470,00	30.03.23	217 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,8% fast rente fram til 30.10.23

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordre Fritzølia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre 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 regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

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 regnskapskikk 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

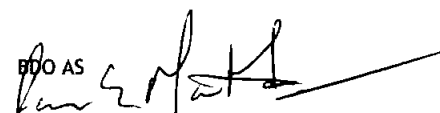
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



BDO

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

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233

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.		164 810	-68 848	164 810	82 595
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		464 721	468 143	507 056	625 400
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	2 274 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-546 733	-2 508 485	-537 639	-534 000
Innsk. øremerk. bankkto		-203	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-82 215	233 658	-30 583	91 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		82 596	164 810	134 227	173 995
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		78 969	170 372		
Kortsiktig gjeld		3 627	-5 562		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		82 596	164 810		

NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

**ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 429 826	2 287 988	2 365 000	2 569 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 429 826	2 287 988	2 365 000	2 569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 871	-20 796	-22 700	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 064	-5 563	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 430	-87 250	-89 500	-94 000
Konsulenthonorar	6	-4 620	-3 863	-1 500	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-362 086	-270 372	-264 700	-224 500
Forsikringer		-182 336	-190 096	-188 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-402 810	-360 734	-410 000	-460 000
Energi/fyring		-14 192	-12 231	-10 000	-10 500
TV-anlegg/bredbånd		-221 469	-201 710	-222 044	-227 600
Andre driftskostnader	9	-46 756	-49 453	-29 400	-38 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 417 234	-1 279 667	-1 320 944	-1 369 600
DRIFTSRESULTAT		1 012 592	1 008 321	1 044 056	1 199 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	322	0	0	0
Finanskostnader	11	-548 193	-540 178	-537 000	-574 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-547 871	-540 178	-537 000	-574 000
ÅRSRESULTAT		464 721	468 143	507 056	625 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		464 721	468 143		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 814 216	4 814 216
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		40 942	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 244 261	5 203 319
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 962	17 822
Driftskonto OBOS-banken		59 940	152 485
Sparekonto OBOS-banken		66	65
SUM OMLØPSMIDLER		78 969	170 372
SUM EIENDELER		5 323 230	5 373 691
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	13	-13 797 441	-14 262 162
SUM EGENKAPITAL		-13 793 641	-14 258 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	17 803 558	18 350 291
Borettsinnskudd	15	1 276 200	1 276 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	40 739	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 120 497	19 626 491



11

Nordre Fritzølia Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	-6 735	0
Skyldige offentlige avgifter	0	144
Påløpte renter	3 108	2 933
Annen kortsiktig gjeld	0	2 485
SUM KORTSIKTIG GJELD	-3 627	5 562

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 323 230****5 373 691**

Pantstillelse	17	21 476 200	19 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.3.2023
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Ruben Thomassen Højjord /s/

Mona Bjørnstad /s/

Eivind Ellefsen /s/

Mette Marit Tangerud /s/

Maria Bjørnstad Hansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnad	2 065 824
Mediapakke	204 402
Garasjeleie	159 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 429 826

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 871
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 871

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 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 064.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 620
SUM KONSULENTHONORAR	-4 620

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 964
Drift/vedlikehold VVS	-88 638
Drift/vedlikehold elektro	-28 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 736
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 282
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 086

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

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

Kommunale avgifter	-402 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-402 810

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 428
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 060
Vaktmestertjenester	-8 747
Andre fremmede tjenester	-527
Trykksaker	-1 721
Andre kontorkostnader	-1 649
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 756

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	204
SUM FINANSINNTEKTER	322

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-55 832
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-194 001
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-298 360
SUM FINANSKOSTNADER	-548 193

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	5 203 319
Utskilt tomteverdi	-389 103
SUM BYGNINGER	4 814 216

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.58/bnr.112

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.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 274 000	
Nedbetalt tidligere	46 176	
Nedbetalt i år	55 873	
		-2 171 951

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	345 900	
Nedbetalt i år	204 426	
		-7 949 674

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.10.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-8 938 934	
Nedbetalt tidligere	970 567	
Nedbetalt i år	286 434	
		-7 681 933

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 803 558
--	--	--------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1976	-1 276 200
-----------------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 276 200
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-40 739
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-40 739
---------------------------------------	----------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 276 200
Pantelån	17 803 558
TOTALT	19 079 758

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

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
TOTALT	5 203 319



4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Trekke ut de kommunale avgiftene fra felleskostnadene.

Forslagsstiller: Mona og Maria, på vegne av styret.

Saksinformasjon: Frem til 31.12.2019 ble borettslaget belastet med likt beløp for alle andelseiere fra Tønsberg kommune vedr. vann og avløp.

Fra 01.01.2020 reduserte Tønsberg kommune prisene på vann og avløp for andelseierne som bor i leiligheter under 70kvm. Dette gjelder kun de små leilighetene. Siden kommunale avgifter blir fordelt via brøken satt i vedtektene, blir de 18 små leilighetene fortsatt belastet like mye som de 20 store leilighetene via felleskostnadene.

Styret mener derfor at kommunale avgifter må tas ut av grunnlaget for felleskostnadene og at de små leilighetene blir belastet med faktisk beløp. Hos de store leilighetene forblir kostnadene uendret da Tønsberg kommune ikke har endret prisen for dem. Det vil gi en rettferdig og faktisk fordeling av denne kostnaden.

Siden dette kun gjelder de 18 små leilighetene, vil det kun være krav til 2/3 flertall for å endre denne vedtekten.

Forslag til vedtak: Trekke de kommunale avgiftene ut av felleskostnad brøken.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til denne saken er positiv da det vil bli en riktig fordeling til slik det faktisk blir fakturert.

Sak 2. Endring av ansvarsområdet varmtvannsbereder i vedtektene.

Forslagsstiller: Ruben, på vegne av styret.

Saksinformasjon: I vedtektene til borettslaget per i dag står det at varmtvannsbereder er både beboer og borettslagets ansvar. Styret ønsker at dette skal være borettslagets ansvar og ønsker derfor å fjerne varmtvannsbereder fra beboers ansvar i vedtektene. Det har vært slik i flere år at borettslaget har hatt ansvar for varmtvannsbereder, men må endres i vedtektene slik at det ikke er noe tvil.

Forslag til vedtak: Varmtvannsbereder blir borettslagets sitt ansvar, endring i vedtektene.

Styrets innstilling: Styret er positive til endringen i vedtektene.

Sak 3. El bil lader felles i borettslaget.

Forslagsstiller: Linn Therese B. Johannessen

Saksinformasjon: Vi ønsker å foreslå en ordentlig gjennomgang av kostnader og fokus på etablering og utbygging av elbilladere. Enten satse på utbygging av elbilladere i garasjeanlegg slik som flere andre OBOS brl. Eller utbyggelse av flere fellesladere, der medlemmer av brl kan lade.

Forslag til vedtak: Se på en løsning for felles ladning av elbiler.

Styrets innstilling: Styret er negative til dette pga: reglen om elbil lader i brl ble bestemt i Stortinget januar 2021. Daværende styret sjekket ut 3 alternativer for vårt brl.



1. Elbilladere i garasjen. Her fant vi raskt ut at det er ikke nok strøm inn til våre garasjer til at alle beboere kunne fått lader. Det måtte graves og trekkes ny kabel til alle 4 garasjerekken, samt trekke strøm og ladeboks til hver garasje, som ville bety en betydelig sum for beboere.
2. Sette opp ladestasjoner i brl. Også her måtte strømmettet forsterkes. Brl ikke har mange gjesteparkeringer. Hadde man satt opp ladestasjoner vil det resultere i mindre gjesteparkeringer til beboere. Stortinget satt heller ikke noen føringer på hvor mange lade stasjoner som anbefales å ha i brl.
3. For at alle som ønsket elbil skulle ha tilgang til lader så valgte styret å godta lader på husveggen utenfor sin leilighet. Det skal sendes søknad til styret før montering. Laderen tilhører beboer som må koster dette selv og sende kvittering fra elektriker til styret etter utført montering.

Vedtak:



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2020 - 2020	Varmtvannsberedere	Det er skiftet ut totalt 3 stk
	Takrehabilitering	Takrehabilitering på 10 tak
2019 - 2019	Varmtvannsberedere	Det er skiftet ut totalt 6 stk
	Bod for avfall	Ny bod for restavfall/kildesortering er oppsatt ved nr 18.
2018 - 2018	Nye postkassestativer og postkasser	
2016 - 2017	Alle enheter er ferdig malt 3 ganger	
2015 - 2017	Rørfornyning	Nye avløpsrør i alle andelene
2015 - 2015	Nye ytterdører	Nye ytterdører til alle boenheter byttet i 2015
2015 - 2016	Vifter til bad	Det er satt inn vifter på alle bad
2014 - 2015	Maling av alle fasader + garasjer	Alle fasader i borettslaget er malt 2 ganger. Et tredje strøk er gjennomført sommeren 2016.
2013 - 2014	Etterisolering, ny fasade med ny maling	Hele borettslaget er renoverert de seneste 15 årene. I 2013 og 2014 ble det etterisolert med bytte til ny dobbeltfaset panel. Alle leiligheter og andre bygg ble malt utvendig. Vinduer og de fleste ytterdører er skiftet.



3233 Nordre Fritzølia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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