



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954398579

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 154 400	2 568 552
Sum inntekter		3 154 400	2 568 552
Kostnader			
Lønnskostnad		122 772	79 870
Annen driftskostnad		1 567 382	1 415 648
Sum kostnader		1 690 154	1 495 518
Driftsresultat		1 464 246	1 073 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 974	1 747
Sum finansinntekter		2 974	1 747
Annen finanskostnad		747 585	614 149
Sum finanskostnader		747 585	614 149
Netto finans		-744 611	-612 402
Resultat før skattekostnad		719 635	460 632
Årsresultat		719 635	460 632
Totalresultat		719 635	460 632
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		719 635	460 632
Sum overføringer og disponeringer		719 635	460 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		68 790	58 477
Sum finansielle anleggsmidler		68 790	58 477
Sum anleggsmidler		5 272 109	5 261 796
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 000
Andre fordringer		47 646	20 750
Sum fordringer		47 646	25 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 810	81 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 810	81 384
Sum omløpsmidler		309 456	107 134
SUM EIENDELER		5 581 565	5 368 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		12 617 174	13 336 809
Sum opptjent egenkapital		-12 617 174	-13 336 809
Sum egenkapital		-12 613 374	-13 333 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 838 421	17 306 927
Øvrig langsiktig gjeld		1 341 333	1 333 235
Sum annen langsiktig gjeld		18 179 754	18 640 162
Sum langsiktig gjeld		18 179 754	18 640 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 025	59 674
Leverandørgjeld		827	2 103
Skyldige offentlige avgifter		10 298	
Annen kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		15 185	61 777
Sum gjeld		18 194 939	18 701 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 581 565	5 368 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363762

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 154 400	2 568 552
Sum inntekter		3 154 400	2 568 552
Kostnader			
Lønnskostnad		122 772	79 870
Annen driftskostnad		1 567 382	1 415 648
Sum kostnader		1 690 154	1 495 518
Driftsresultat		1 464 246	1 073 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 974	1 747
Sum finansinntekter		2 974	1 747
Annen finanskostnad		747 585	614 149
Sum finanskostnader		747 585	614 149
Netto finans		-744 611	-612 402
Resultat før skattekostnad		719 635	460 632
Årsresultat		719 635	460 632
Totalresultat		719 635	460 632
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		719 635	460 632
Sum overføringer og disponeringer		719 635	460 632



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		68 790	58 477
Sum anleggsmidler		5 272 109	5 261 796
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		47 646	5 000
Sum fordringer		47 646	20 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 810	81 384
Sum omløpsmidler		261 810	81 384
Sum omløpsmidler		309 456	107 134
SUM EIENDELER		5 581 565	5 368 930
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	12 617 174	13 336 809
Sum opptjent egenkapital	-12 617 174	-13 336 809
Sum egenkapital	-12 613 374	-13 333 009
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 838 421	17 306 927
Øvrig langsiktig gjeld	1 341 333	1 333 235
Sum annen langsiktig gjeld	18 179 754	18 640 162
Sum langsiktig gjeld	18 179 754	18 640 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 025	59 674
Leverandørgjeld	827	2 103
Skyldige offentlige avgifter	10 298	
Annen kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	15 185	61 777
Sum gjeld	18 194 939	18 701 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 581 565	5 368 930



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3233

NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDRE 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 10:00 og lukker 28. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3233>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godkjenne kjellere som oppholdsrom
7. Tilhenger
8. Vedtektsendring av prgrf. 5-1 og 5-2.
9. Tillegg i Vedtektenes prgrf 5-1 (6)
10. Nytt pkt. i Vedtektene prgrf. 5-1(12)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Anita Dahl er møteleder under det digitale årsmøte.

Forslag til vedtak

Anita Dahl, styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Maria Bjørnstad Hansen og Mona Bjørnstad

Forslag til vedtak

Maria Bjørnstad Hansen og Mona Bjørnstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3233 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 3233 Nordre Fritzølia Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,- for de to styremedlemmene.
Kr. 76.000,- er fast til ekstern styreleder. Totalt kr. 126.000,-

Styrets innstilling

Kr 76.000,- er fast da det er honorar til ekstern styreleder. Kan ikke endres.

Kr. 50.000,- fordeles på de to styremedlemmene. Det har i perioden 24-til 25 vært mye arbeid på styremedlemmene. Av den grunn er det riktig å øke honoraret, i tillegg faller det mer arbeid/oppgaver på styremedlemmene når borettslaget har ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,- I tillegg utbetales kr 76.000,- til ekstern styreleder..



Sak 6

Godkjenne kjellere som oppholdsrom

Forslag fremmet av:

Eivind Løn Ellefsen

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Det er ønskelig fra flere av oss som bor i de "store" boligene å få godkjent kjeller som varig oppholdsrom. I følge Direktoratet for byggkvalitet er våre boliger godkjent for bruks endring så lenge det settes inn større vinduer og søkes kommunen om godkjenning for dette. Våre naboer i søndre fritzøelia fikk dette godkjent ved å ansette en arkitekt som sendte en felles søknad for alle de 48 bo enhetene de har. De fikk dette godkjent. og har nå 2 fulle etasjer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler å ikke godkjenne forslag fra andelseier. Dette er en råkjeller fra opprinnelig og ikke godkjent som oppholdsrom. Bakgrunn er at takhøyden er for lav, vinduer er for små (krever graving) og det er ikke godkjent membrad på gulvene. Byggeteknisk uttaler også at det er normalt med salt utslag på vegger i rå kjeller. Det vil stilles meget store krav til innredning, som styret da mener må utføres av godkjente fagfolk. Styret vil også påpeke at det kan medføre økte felleskostnadene til de store leiligheten siden boarealet økes.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Godkjenne kjellere som oppholdsrom
- Mot Godkjenne kjellere som oppholdsrom

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alle de store leilighetene går sammen om å sende en felles søknad til kommunen som omhandler bruks endring av kjeller. evt må det ansettes en arkitekt som tegner om denne bruks endringen. vi må felles innhente en pris på dette og eierne av de store leilighetene må bli enige om hvordan dette skal faktureres?

2. Styret anbefaler å ikke godkjenne forslag fra andelseier. Dette er en råkjeller fra opprinnelig og ikke godkjent som oppholdsrom. Bakgrunn er at takhøyden er for lav, vinduer er for små (krever graving) og det er ikke godkjent membrad på gulvene. Byggeteknisk uttaler også at det er normalt med salt utslag på vegger i rå kjeller. Det vil stilles meget store krav til innredning, som styret da mener må utføres av godkjente fagfolk. Styret vil også påpeke at felleskostnadene til de store leiligheten må øke da boarealet øker.



Sak 7

Tilhenger

Forslag fremmet av:

Eivind Løn Ellefsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at man kan parkere privat tilhenger på egen parkeringsplass, vi bruker tilhenger nesten ukentlig, men får ikke lov å ha den stående på borrettslagets eiendom, noe som er veldig frustrerende, det er ønskelig at man kan parkere tilhenger på sin egen parkeringsplass, da dette ikke vil oppta noe mer plass enn hva en bil vil gjøre på den samme plassen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det vil føre til at biler blir parkert andre steder i borettslaget, som foran garasjen, og fylle opp gjesteparkeringene. Flere benytter dessverre garasjene til lagring. Det vil også medføre større utfordringer på vinter og ved brøyting. Forslaget godkjennes ikke.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tilhenger
- Mot Tilhenger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Man kan ha tilhenger parkert på sin egen parkeringsplass (dette må ikke være til hinder for andre, og ikke oppta mer plass enn en vanlig personbil ville gjort)
2. Styrets innstilling er at det vil føre til at biler blir parkert andre steder i borettslaget, som foran garasjen, og fylle opp gjesteparkeringene. Flere benytter dessverre garasjene til lagring. Det vil også medføre større utfordringer på vinter og ved brøyting. Forslaget godkjennes ikke.

Sak 8

Vedtektsendring av prgrf. 5-1 og 5-2.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

5-1(1) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereeder, inventar,



utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårmer.

Varmtvannsbereder fjernes fra 5-2(3).(Borettslaget)

Styrets innstilling

Styret mener at det er riktig at vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere skal ligge i 5-1 (1). Alle leiligheter unntatt 4 stk har fått ny bereder i senere tid. Rest gjenstående 4 vil få disse byttet når det er påkrevet.

Forslag til vedtak

Enstemmig godkjent å endre prgrf 5-1 og 5-2 i Vedtektene.

Sak 9

Tillegg i Vedtektenes prgrf 5-1 (6)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt avsnitt i 5-1(6) Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Styrets innstilling

Vedtektsendringen godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes.

Sak 10

Nytt pkt. i Vedtektene prgrf. 5-1(12)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt pkt. 5-1(12) Ettermontering og vedlikeholdsansvar for piper. Piper er ikke en del av opprinnelig bygningsmasse. All montering og vedlikehold er andelseiers ansvar. Borettslagets ansvar omhandler kun tilsyn fra feiervesenet og brannvesenet. Eventuelle feil eller mangler som blir avdekket under tilsyn er andelseier selv ansvarlig for å utbedre og få godkjent.

Styrets innstilling

Ovennevnte er tidligere vedtatt i generalforsamling. Styret mener det er nødvendig at det står i vedtektene.

Forslag til vedtak

Ovennevnte legges inn i vedtektene som en presisering av tidligere vedtak. Legges som pkt. 12 i prgrf. 5-1



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

De som velges som styremedlem må være digitale. All korrespondanse og innkalling skjer på mail via styrerommet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Lessum
- Madelen Ellefsæter Gjelstad
- Marianne Nordahl
Lang erfaring som beboer i borettslaget
- Nikolai Øvrevoid

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Klodiana Dimarelis
- Kristine Lessum
- Madelen Ellefsæter Gjelstad
- Marianne Nordahl
Lang erfaring som beboer i borettslaget
- Mette Marit Tangerud

Sak 12

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:

- Mona Bjørnstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Bjørnstad Hansen



Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marianne Nordal
- Monica Einmo



Styrets årsrapport

Styret har behandlet årsregnskap for 23 og budsjett for 2025.

Det har vært gjennomført vedlikeholdsbehandling av alle byggene, kontroll av garasjetakenes tilstand. Det har vært ryddet mye på fellesarealene og fjernet busker for å holde stier åpne. Det er inngått ny avtale på gressklipping med firma Vaktmesterservice AS.

Det har vært endel oppfølging i forbindelse med brannen i søppelskuret. Utbedring vil bli utført i løpet av 25. Vi har også hatt en lekkasjesak.

Oppfølging av montering av godkjente el-bil ladere.

Reklamasjoner i forbindelse med heving av tak / for lave piper.

I tillegg har styret jobbet med andre saker som omhandler drift og økonomi.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		45 357	82 595
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		719 635	460 632
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-468 506	-496 631
Innsk. øremerk. bankkto		-2 215	-1 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		248 914	-37 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		294 271	45 357

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		309 456	107 134
Kortsiktig gjeld		-15 185	-61 777
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		294 271	45 357



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 154 400	2 568 552	3 156 000	3 429 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 154 400	2 568 552	3 156 000	3 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 172	-9 870	-10 000	-21 000
Styrehonorar	4	-107 600	-70 000	-70 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 528	-7 556	-7 500	-18 000
Forretningsførerhonorar		-97 935	-93 005	-98 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-18 018	-6 906	0	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-151 601	-235 764	-410 000	-195 500
Forsikringer		-220 276	-213 297	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter	8	-605 010	-535 509	-605 000	-696 000
Energi/fyring		-10 510	-9 785	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 617	-246 488	-271 350	-292 000
Andre driftskostnader	9	-182 287	-59 738	-65 200	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 690 154	-1 495 518	-1 774 650	-1 943 500
DRIFTSRESULTAT		1 464 246	1 073 034	1 381 350	1 485 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 974	1 747	0	0
Finanskostnader	11	-747 585	-614 149	-775 500	-725 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-744 611	-612 402	-775 500	-725 000
ÅRSRESULTAT		719 635	460 632	605 850	760 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		719 635	460 632		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 814 216	4 814 216
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		68 790	58 477
SUM ANLEGGSMIDLER		5 272 109	5 261 796
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 000
Forskuddsbetalte kostnader		47 646	20 750
Driftskonto OBOS-banken		256 800	81 317
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 940	0
Sparekonto OBOS-banken		70	68
SUM OMLØPSMIDLER		309 456	107 134
SUM EIENDELER		5 581 565	5 368 930
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	13	-12 617 174	-13 336 809
SUM EGENKAPITAL		-12 613 374	-13 333 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 838 421	17 306 927
Borettsinnskudd	15	1 276 200	1 276 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	65 133	57 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 179 754	18 640 162
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		827	2 103
Skyldige offentlige avgifter	17	10 298	0
Påløpte renter		4 025	39 711
Påløpte avdrag		0	19 963
Annen kortsiktig gjeld	18	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 185	61 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 581 565	5 368 930
Pantstillelse	19	21 476 200	21 476 200
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 6.3.2025
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Anita Dahl /s/

Mona Bjørnstad /s/

Maria Bjørnstad Hansen /s/

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

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 726 880
Kabel-TV	271 320
Leie garasje	159 600
Refusjon utelys	-3 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 154 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 172
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 172

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 107 600.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 528.

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

OBOS Prosjekt AS	-16 644
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 374
SUM KONSULENTHONORAR	-18 018

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 172
Drift/vedlikehold VVS	-14 057
Drift/vedlikehold elektro	-779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 695
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 601

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-605 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-605 010

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 634
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 955
Vaktmestertjenester	-17 794
Snørydding	-134 334
Andre fremmede tjenester	-779
Trykksaker	-1 858
Andre kontorkostnader	-404
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 287

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 217
SUM FINANSINNTEKTER	2 974

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-127 671
Handelsbanken	-183 818
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-435 683
Renter på leverandørgjeld	-413
SUM FINANSKOSTNADER	-747 585

**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 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. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 274 000	
Nedbetalt tidligere	102 049	
Nedbetalt i år	0	
		-2 171 951

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	759 703	
Nedbetalt i år	214 435	
		-7 525 862

Obos-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-8 938 934	
Nedbetalt tidligere	1 544 255	
Nedbetalt i år	254 071	
		-7 140 608

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 838 421**

NOTE: 15**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1976 -1 276 200

SUM BORETT SINNSKUDD **-1 276 200**

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-65 133
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-65 133

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 940
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 298

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 276 200
Pantelån	16 838 421
TOTALT	18 114 621

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
TOTALT	5 203 319

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 19:28:34 UTC



Penneo DokumentID: 8HHPB-3U7Z1-LACJ-ANKDTX-KSELO-7600T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 25



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 3233 Selskapsnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anita Dahl, styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maria Bjørnstad Hansen og Mona Bjørnstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,- I tillegg utbetales kr 76.000,- til ekstern styreleder..

- For
 Mot

Sak 6 Godkjenne kjellere som oppholdsrom

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For godkjenne kjellere som oppholdsrom
 Mot godkjenne kjellere som oppholdsrom

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Alle de store leilighetene går sammen om å sende en felles søknad til kommunen som omhandler bruks endring av kjeller. evt må det ansettes en arkitekt som tegner om denne bruks endringen. vi må felles innhente en pris på dette og eierne av de store leilighetene må bli enige om hvordan dette skal faktureres?
- Styret anbefaler å ikke godkjenne forslag fra andelseier. Dette er en råkjeller fra opprinnelig og ikke godkjent som oppholdsrom. Bakgrunn er at takhøyden er for lav, vinduer er for små (krever graving) og det er ikke godkjent membrad på gulvene. Byggteknisk uttaler også at det er normalt med salt utslag på vegger i rå kjeller. Det vil stilles meget store krav til innredning, som styret da mener må utføres av godkjente fagfolk. Styret vil også påpeke at felleskostnadene til de store leiligheten må øke da boareale øker.



Sak 7 Tilhenger

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For tilhenger

Mot tilhenger

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Man kan ha tilhenger parkert på sin egen parkeringsplass (dette må ikke være til hinder for andre, og ikke oppta mer plass enn en vanlig personbil ville gjort)

Styrets innstilling er at det vil føre til at biler blir parkert andre steder i borettslaget, som foran garasjen, og fylle opp gjesteparkeringene. Flere benytter dessverre garasjene til lagring. Det vil også medføre større utfordringer på vinter og ved brøyting. Forslaget godkjennes ikke.

Sak 8 Vedtektsendring av prgrf. 5-1 og 5-2.

Enstemmig godkjent å endre prgrf 5-1 og 5-2 i Vedtektene.

For

Mot

Sak 9 Tillegg i Vedtektenes prgrf 5-1 (6)

Vedtektsendringen godkjennes.

For

Mot

Sak 10 Nytt pkt. i Vedtektene prgrf. 5-1(12)

Ovennevnte legges inn i vedtektene som en presisering av tidligere vedtak. Legges som pkt. 12 i prgrf. 5-1

For

Mot



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Kristine Lessum
- Madelen Ellefsæter Gjelstad
- Marianne Nordahl
- Nikolai Øvrevoid

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Klodiana Dimarelis
- Kristine Lessum
- Madelen Ellefsæter Gjelstad
- Marianne Nordahl
- Mette Marit Tangerud

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Mona Bjørnstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Maria Bjørnstad Hansen

Sak 13 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Marianne Nordal
- Monica Einmo



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.