



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 693 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NØKLEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		524 016	514 128
Sum inntekter		524 016	514 128
Kostnader			
Lønnskostnad		31 068	29 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		248 905	251 841
Sum kostnader		285 292	287 070
Driftsresultat		238 724	227 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 906	4 452
Sum finansinntekter		6 906	4 452
Annen finanskostnad		17 292	13 707
Sum finanskostnader		17 292	13 707
Netto finans		-10 386	-9 255
Ordinært resultat før skattekostnad		228 338	217 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		228 338	217 803
Årsresultat		228 338	217 803
Totalresultat		228 338	217 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 338	217 803
Sum overføringer og disponeringer		228 338	217 803



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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 353	91 672
Sum varige driftsmidler		4 886 353	4 891 672
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		4 894 972	4 891 672
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 937	12 217
Sum fordringer		12 937	12 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 609	561 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 609	561 509
Sum omløpsmidler		605 546	573 726
SUM EIENDELER		5 500 518	5 465 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 509 078	3 280 740
Sum opptjent egenkapital		3 509 078	3 280 740
Sum egenkapital		3 509 878	3 281 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 004 620	1 207 525
Øvrig langsiktig gjeld		887 777	879 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 892 397	2 086 725
Sum langsiktig gjeld		1 892 397	2 086 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 665	96 510
Leverandørgjeld		578	
Annen kortsiktig gjeld			623
Sum kortsiktig gjeld		98 243	97 133
Sum gjeld		1 990 640	2 183 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 500 518	5 465 398



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358975

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 693 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NØKLEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		524 016	514 128
Sum inntekter		524 016	514 128
Kostnader			
Lønnskostnad		31 068	29 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		248 905	251 841
Sum kostnader		285 292	287 070
Driftsresultat		238 724	227 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 906	4 452
Sum finansinntekter		6 906	4 452
Annen finanskostnad		17 292	13 707
Sum finanskostnader		17 292	13 707
Netto finans		-10 386	-9 255
Ordinært resultat før skattekostnad		228 338	217 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		228 338	217 803
Årsresultat		228 338	217 803
Totalresultat		228 338	217 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 338	217 803
Sum overføringer og disponeringer		228 338	217 803



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY 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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 353	91 672
Sum varige driftsmidler		4 886 353	4 891 672
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		4 894 972	4 891 672
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 937	12 217
Sum fordringer		12 937	12 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 609	561 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 609	561 509
Sum omløpsmidler		605 546	573 726
SUM EIENDELER		5 500 518	5 465 398

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Sum innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 509 078	3 280 740
Sum opptjent egenkapital	3 509 078	3 280 740
Sum egenkapital	3 509 878	3 281 540
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 004 620	1 207 525
Øvrig langsiktig gjeld	887 777	879 200
Sum annen langsiktig gjeld	1 892 397	2 086 725
Sum langsiktig gjeld	1 892 397	2 086 725
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 665	96 510
Leverandørgjeld	578	
Annen kortsiktig gjeld		623
Sum kortsiktig gjeld	98 243	97 133
Sum gjeld	1 990 640	2 183 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 500 518	5 465 398



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY 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

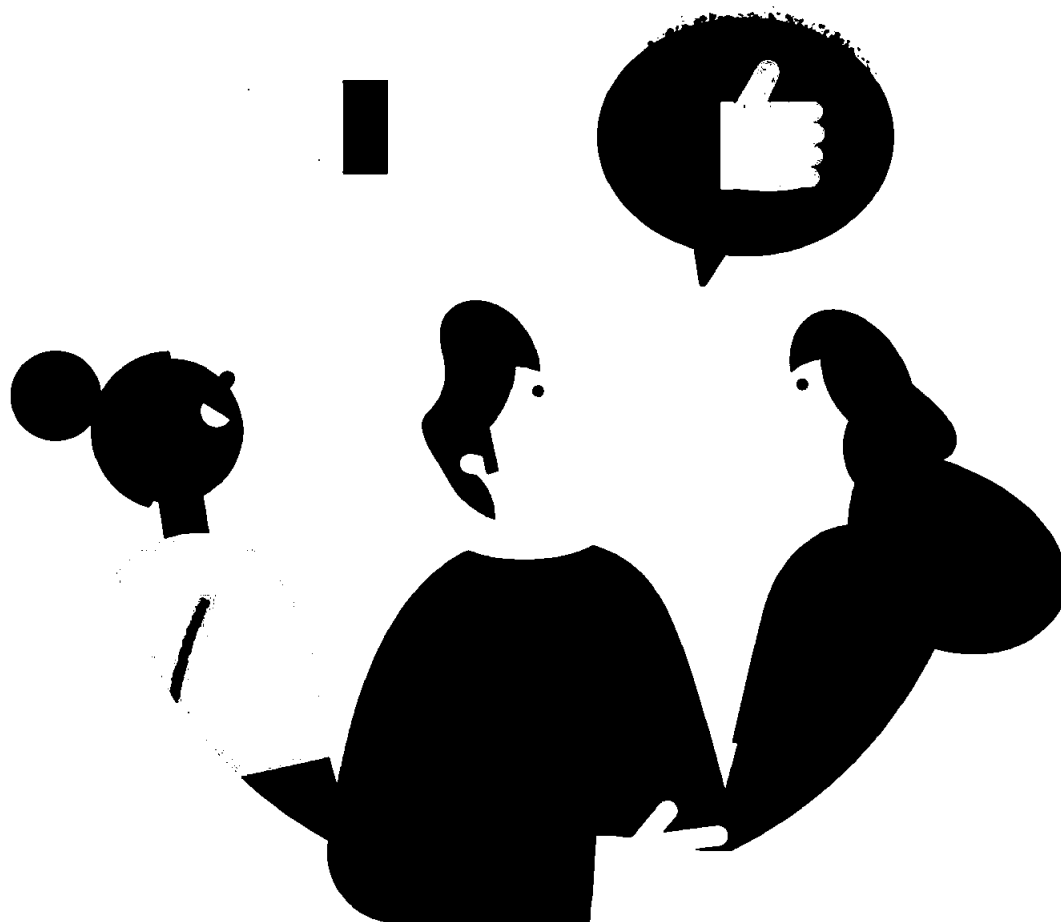
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3604 Nøkleby Borettslag







Til andelseierne i Nøkleby Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 6. mars 2023 kl. 18:30
i Lislebyveien 182H hos Vigdis.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nøkleby 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 Nøkleby Borettslag
avholdes mandag 6. mars 2023 kl. 18:30 i Lislebyveien 182H.**

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. INGEN INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 7. februar 2022
Styret i Nøkleby Borettslag

Olaug Holen /s/ Nanna Hjørdis Selvaag /s/ Vigdis Osnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaug Holen (2021-2023)	Lislebyveien 182F
Styremedlem/sekretær	Nanna Hjørdis Selvaag (2021-2023)	Lislebyveien 182G
Styremedlem	Vigdis Osnes (2022-2024)	Lislebyveien 182 H
Varamedlem	Jeanette Synnøve Linderud	Lislebyveien 182 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Olaug Holen	Lislebyveien 182F
Varadelegert	Nanna Hjørdis Selvaag	Lislebyveien 182G

Valgkomiteen

Frank Kiltveit	Lislebyveien 182 H
Liv Synnøve Martinsen	Lislebyveien 182D

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon styreleder olaug Holen på mobil.nr 4529 7046 , og e-post nokleby@styrerommet.no.

Du kan også 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 Nøkleby Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nøkleby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976693175, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende

- Lislebyveien 182A-H

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 205 - 172,173

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.

Nøkleby 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

- Det er avholdt 6 styremøter
- Gjerdet ut mot veien er malt
- Gjennomført kontroll av brannvernutstyr i alle leiligheter og uteområder- i samarbeid med Norsk Brannvern.
- Oppmerking av parkeringsplasser som var planlagt, er utsatt til 2023.
- Ingen planer om større vedlikeholdsprosjekter.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 524.016,- i tråd med budsjett

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 285.292,-.
Dette er kr. 20.877,- lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 228.338,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr 31.12.2022 kr. 507.303,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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

Det er budsjettetert med en økning i de kommunale avgifter på 5 % og uendret Eiendomsskatt .

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettetert med en økning på 9 %.

Lån

Nøkleby Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken
Lånerente i Husbanken pr. 31.12.2022 var 1,73 %. Lånet er nedbetalt 01.07.2027.
Lån på kr.220.000,- ble tatt opp i 2019 i OBOS-banken. Lånet er annuitetslån og er tatt på 10 år. Lånerente pr. 31.12.2022 var 4,5 %
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt til grunn en økning på 5 %.

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 **uendrede felleskostnader** for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøkleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nøkleby Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

*PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Nøkleby Borettslag

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 9. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



NØKLEBY BORETTSLAG ORG.NR. 976 693 175, KUNDENR. 3604

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.	476 593	457 848	476 593	507 303
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	228 338	217 803	192 831	170 031
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 319	5 319	5 319	5 319
Fradrag avdrag på langs. lån	14 -202 905	-204 377	-206 000	-203 000
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	30 710	18 745	-7 850	-27 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	507 303	476 593	468 743	479 653
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	605 546	573 726		
Kortsiktig gjeld	-98 243	-97 133		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	507 303	476 593		



NØKLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 976 693 175, KUNDENR. 3604

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	524 016	514 128	524 000	524 000
SUM DRIFTSINNEKTER		524 016	514 128	524 000	524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 068	-3 910	-4 100	-4 100
Styrehonorar	4	-27 000	-26 000	-27 000	-27 000
Avskrivninger	13	-5 319	-5 319	-5 319	-5 319
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 700	-4 000
Forretningsførerhonorar		-31 650	-30 875	-32 000	-33 500
Konsulenthonorar	6	-1 640	-2 575	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-11 568	-20 652	-22 000	-23 000
Forsikringer		-34 220	-31 017	-33 500	-37 000
Kommunale avgifter	8	-97 978	-98 444	-102 000	-109 000
Energi/fyring		-5 691	-4 608	-4 500	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 909	-47 029	-49 000	-52 000
Andre driftskostnader	9	-10 399	-11 542	-16 450	-16 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-285 292	-287 070	-306 169	-322 969
DRIFTSRESULTAT		238 724	227 058	217 831	201 031
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 906	4 452	0	0
Finanskostnader	11	-17 292	-13 707	-25 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 386	-9 255	-25 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		228 338	217 803	192 831	170 031
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 338	217 803		



NØKLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 976 693 175, KUNDENR. 3604

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 440 508	4 440 508
Tomt		359 492	359 492
Andre varige driftsmidler	13	86 353	91 672
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 894 972	4 891 672
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 937	12 217
Driftskonto OBOS-banken		236 950	208 803
Sparekonto OBOS-banken		355 659	352 706
SUM OMLØPSMIDLER		605 546	573 726
SUM EIENDELER		5 500 518	5 465 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 509 078	3 280 740
SUM EGENKAPITAL		3 509 878	3 281 540
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 004 620	1 207 525
Borettsinnskudd	15	879 200	879 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	8 577	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 892 397	2 086 725
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		578	0
Påløpte renter		6 922	4 375
Påløpte avdrag		90 743	92 135
Annen kortsiktig gjeld		0	623
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 243	97 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 500 518	5 465 398



13

Nøkleby Borettslag

Pantstillelse	17	4 719 400	4 719 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 7. februar 2023
Styret i Nøkleby Borettslag

Olaug Holen /s/

Vigdís Osnes /s/

Nanna H.
Selvaag /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 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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	506 016
Garasje	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	524 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 068

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 27 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 640

SUM KONSULENTHONORAR -1 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -2 487

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -370

Drift/vedlikehold brannsikring -8 711

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 568

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -21 810

Kommunale avgifter -76 168

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -97 978

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding -8 125

Andre fremmede tjenester -88

Andre kontorkostnader -130

Bank- og kortgebyr -2 056

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -10 399

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 249

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 995

Kundeutbytte fra Gjensidige 3 662

SUM FINANSINNTEKTER 6 906

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken -11 606

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -5 686

SUM FINANSKOSTNADER -17 292

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

Kostpris/Bokf.verdi 1997 4 440 508

SUM BYGNINGER 4 440 508

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.205/bnr.172 og 173.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris 150 336
Avskrevet tidligere -72 147
Avskrevet i år -3 007
75 182

Portåpner

Tilgang 2017 23 116
Avskrevet tidligere -9 633
Avskrevet i år -2 312
11 171

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 86 353

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 319

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997 -3 940 000
Nedbetalt tidligere 2 903 998
Nedbetalt i år 182 460
-853 542

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019 -220 000
Nedbetalt tidligere 48 477
Nedbetalt i år 20 445
-151 078

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 004 620

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997 -879 200

SUM BORETTINNSKUDD -879 200

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

Avsetning bomiljøtiltak	-8 577
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 577

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 200
Pantelån	1 004 620
Påløpte avdrag	90 743
TOTALT	1 974 563

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

Bygninger	4 440 508
Tomt	359 492
TOTALT	4 800 000



3. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 frem til generalforsamling i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 27.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.



3604 Nøkleby Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Olaug Molen

Adresse Lislebyv. 182 F.
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:.....

Adresse.....

Navn: Vigdis Orner

E-postadresse.....
Adresse Lislebyv. 182 H.
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Manna Selvaag

Adresse Lislebyv. 182 G.
E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jeanette Linderud

Adresse Lislebyv. 182 A
E-postadresse.....

2. Navn:.....

Adresse.....

3. Navn:.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

.....

E-postadresse.....

.....

Adresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Olaug Molen

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Liv Martinzen

Adresse Lislebyv. 182 D
E-postadresse.....

Navn: Frank Kiltveit

Adresse Lislebyv. 182 H
E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Dato 2/2-23 Til valgkomiteen for Nøkleby Borettslag

F. Kiltveit

Liv Martinzen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962703. 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 - 2020	Utvendig maling av bygningsmassen	Utført av H.Kjøstelsen AS - kr. 299.000 -
2017 - 2017	Install. 4 elektriske portåpnere garasje	Utført av Scanmark mAS - ca kr. 22.000,-
2014 - 2014	Utskifting av ytterdører	7 av 8 ytterdører er skiftet. Den 8 døren er skiftet ut tidligere





3604 Nøkleby 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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