



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 03.03.2025

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, 03.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976693175

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 | | 549 360 | 524 016 |
| Sum inntekter | | 549 360 | 524 016 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 31 948 | 31 948 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 319 | 5 319 |
| Annen driftskostnad | | 332 355 | 296 635 |
| Sum kostnader | | 369 622 | 333 902 |
| Driftsresultat | | 179 738 | 190 114 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 572 | 14 432 |
| Sum finansinntekter | | 18 572 | 14 432 |
| Annen finanskostnad | | 37 011 | 32 962 |
| Sum finanskostnader | | 37 011 | 32 962 |
| Netto finans | | -18 439 | -18 530 |
| Resultat før skattekostnad | | 161 299 | 171 584 |
| Årsresultat | | 161 299 | 171 584 |
| Totalresultat | | 161 299 | 171 584 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 161 299 | 171 584 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 161 299 | 171 584 |



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 | | 4 800 000 | 4 800 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 75 715 | 81 034 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 875 715 | 4 881 034 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 481 | 12 310 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 481 | 12 310 |
| Sum anleggsmidler | | 4 890 196 | 4 893 344 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 15 038 | 14 254 |
| Sum fordringer | | 15 038 | 14 254 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 540 587 | 576 493 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 540 587 | 576 493 |
| Sum omløpsmidler | | 555 626 | 590 747 |
| SUM EIENDELER | | 5 445 821 | 5 484 091 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 800 | 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 800 | 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 841 962 | 3 680 662 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 841 962 | 3 680 662 |
| Sum egenkapital | | 3 842 762 | 3 681 462 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 604 100 | 806 344 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 892 912 | 891 207 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 497 012 | 1 697 551 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 497 012 | 1 697 551 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 105 702 | 104 764 |
| Leverandørgjeld | | 346 | 314 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 106 048 | 105 078 |
| Sum gjeld | | 1 603 060 | 1 802 629 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 445 821 | 5 484 091 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 332011

Enheten

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

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: 03.03.2025

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, 13.03.2025



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 549 360 | 524 016 |
| Sum inntekter | | 549 360 | 524 016 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 31 948 | 31 948 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 319 | 5 319 |
| Annen driftskostnad | | 332 355 | 296 635 |
| Sum kostnader | | 369 622 | 333 902 |
| Driftsresultat | | 179 738 | 190 114 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 572 | 14 432 |
| Sum finansinntekter | | 18 572 | 14 432 |
| Annen finanskostnad | | 37 011 | 32 962 |
| Sum finanskostnader | | 37 011 | 32 962 |
| Netto finans | | -18 439 | -18 530 |
| Resultat før skattekostnad | | 161 299 | 171 584 |
| Årsresultat | | 161 299 | 171 584 |
| Totalresultat | | 161 299 | 171 584 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 161 299 | 171 584 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 161 299 | 171 584 |



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY 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 | | 4 800 000 | 4 800 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 75 715 | 81 034 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 875 715 | 4 881 034 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 481 | 12 310 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 481 | 12 310 |
| Sum anleggsmidler | | 4 890 196 | 4 893 344 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 15 038 | 14 254 |
| Sum fordringer | | 15 038 | 14 254 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 540 587 | 576 493 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 540 587 | 576 493 |
| Sum omløpsmidler | | 555 626 | 590 747 |
| SUM EIENDELER | | 5 445 821 | 5 484 091 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 800 | 800 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 800 | 800 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 3 841 962 | 3 680 662 |
| Sum opptjent egenkapital | 3 841 962 | 3 680 662 |
| Sum egenkapital | 3 842 762 | 3 681 462 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 604 100 | 806 344 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 892 912 | 891 207 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 497 012 | 1 697 551 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 497 012 | 1 697 551 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 105 702 | 104 764 |
| Leverandørgjeld | 346 | 314 |
| Sum kortsiktig gjeld | 106 048 | 105 078 |
| Sum gjeld | 1 603 060 | 1 802 629 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 445 821 | 5 484 091 |



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 2025

Innkalling

S.nr. 3604

NØKLEBY BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NØKLEBY BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. mars 2025 kl. 18:00, Lislebyveien 182 H 1619 Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om vedtektsendring av §6-2 Betaling av felleskostnader 1. punkt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NØKLEBY 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.

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges under møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Nøkleby Borettslag - 2024.pdf
- 2. 3604 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 28 000



Sak 7

Forslag om vedteksendring av §6-2 Betaling av felleskostnader 1. punkt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§6-2 (1) lyder i dag: Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Forslag til ny §6-2 (1): Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. Styret kan ikke øke felleskostnadene med mer enn 10 % per kalenderår uten godkjenning av ekstraordinær generalforsamling ved simpelt flertall.

Begrunnelse: Formålet med denne endringen er å gi andelseierne større forutsigbarhet og trygghet når det gjelder de månedlige felleskostnadene. Ved å begrense styrets mulighet til å øke felleskostnadene uten generalforsamlingens godkjenning, sikrer vi at eventuelle betydelige økninger blir grundig vurdert og diskutert av alle andelseiere. Dette bidrar til å opprettholde en sunn økonomisk drift samtidig som det gir andelseierne en stemme i viktige økonomiske beslutninger

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslaget er at det ikke vedtas. Styret har ingen ønsker om å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, men vi ansvarlige for å drifte borettslaget forsvarlig og må derfor ha det spillerommet som ansvaret kreves.

Forslag til vedtak

Forslag til ny §6-2 (1): Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. Styret kan ikke øke felleskostnadene med mer enn 10 % per kalenderår uten godkjenning av ekstraordinær generalforsamling ved simpelt flertall.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaug Holen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nanna Hjørdis Selvaag

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



-
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Olaug Holen



Styrets årsrapport

Vi har gjennomført fire styremøter i perioden.

Vedtak om ny oppdragsgiver for snømåking neste vinter.

Vedtak om å beholde avtalen md Norsk Brannvern og ikke utvide den.

Vedtak om ny belysning i trappene utvendig.

Økning i felleskostnader med 22%, da det har vært høy prisvekst, høye renter og særlig store varslede økninger i kommunale avgifter fra Fredrikstad kommune og forsikringsselskapene.

Mottatt brev fra beboere med bekymring om økte felleskostnader. Styret har sendt ut brev og redegjort for felleskostnadene.

De som installerer varmepumper må stå for utgifter til installasjon og vedlikehold selv.



Til generalforsamlingen i Nøkleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkleby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning for Nøkleby Borettslag - 2024.pdf



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>.

Sarpsborg, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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. | | 485 669 | 507 303 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 161 299 | 171 584 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 5 319 | 5 319 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -202 244 | -198 276 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -466 | -261 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -36 092 | -21 634 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 449 578 | 485 669 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 555 626 | 590 747 |
| Kortsiktig gjeld | | -106 048 | -105 078 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 449 578 | 485 669 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 549 360 | 524 016 | 549 000 | 666 259 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 549 360 | 524 016 | 549 000 | 666 259 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -3 948 | -3 948 | -3 948 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -28 000 | -28 000 | -28 000 | -28 000 |
| Avskrivninger | 13 | -5 319 | -5 319 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 625 | -5 625 | -6 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -34 725 | -32 980 | -35 000 | -37 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -5 910 | -2 240 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -1 600 | -1 600 | -1 600 | -1 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -12 928 | -23 963 | -33 500 | -39 000 |
| Forsikringer | | -52 666 | -40 129 | -44 000 | -52 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -144 477 | -119 828 | -129 560 | -169 000 |
| Energi/fyring | | -3 719 | -4 234 | -5 000 | -5 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -59 369 | -54 920 | -58 000 | -61 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -10 336 | -11 115 | -16 250 | -17 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -369 622 | -333 902 | -365 858 | -426 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | 179 738 | 190 114 | 183 142 | 240 159 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 18 572 | 14 432 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -37 011 | -32 962 | -39 000 | -32 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -18 439 | -18 530 | -39 000 | -32 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 161 299 | 171 584 | 144 142 | 208 159 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 161 299 | 171 584 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 4 440 508 | 4 440 508 |
| Tomt | | 359 492 | 359 492 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 75 715 | 81 034 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 14 481 | 12 310 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 890 196 | 4 893 344 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 15 038 | 14 254 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 162 110 | 211 218 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 378 477 | 365 275 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 555 626 | 590 747 |
| SUM EIENDELER | | 5 445 821 | 5 484 091 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 8 * 100 | | 800 | 800 |
| Oppjent egenkapital | | 3 841 962 | 3 680 662 |
| SUM EGENKAPITAL | | 3 842 762 | 3 681 462 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 604 100 | 806 344 |
| Borettsinnskudd | 15 | 879 200 | 879 200 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 13 712 | 12 007 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 497 012 | 1 697 551 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 346 | 314 |
| Påløpte renter | | 13 863 | 14 012 |
| Påløpte avdrag | | 91 839 | 90 752 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 106 048 | 105 078 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 445 821 | 5 484 091 |
| Pantstillelse | 17 | 4 719 400 | 4 719 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 10.02.2025
Styret i Nøkleby Borettslag



Olaug Holen/s/

Vigdis Osnes/s/

Nanna Hjørdis Selvaag/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 531 360 |
| Garasjeleie | 18 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 549 360 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -3 948 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -3 948 |

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 2023/2024, og er på kr 28 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 910 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 910 |

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

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 228 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -254 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 446 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -12 928 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -22 673 |
| Kommunale avgifter | -121 804 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -144 477 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding | -8 125 |
| Andre fremmede tjenester | -99 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Bank- og kortgebyr | -2 057 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -10 336 |

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 455 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 668 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 4 449 |
| SUM FINANSINTEKTER | 18 572 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -28 813 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -8 198 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -37 011 |

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 | -78 161 | |
| Avskrevet i år | -3 007 | 69 168 |
| Portåpner | | |
| Tilgang 2017 | 23 116 | |
| Avskrevet tidligere | -14 257 | |
| Avskrevet i år | -2 312 | 6 547 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 75 715 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -5 319 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 1997 | -3 940 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 265 014 | |
| Nedbetalt i år | 181 892 | -493 094 |
| OBOS Banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2019 | -220 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 88 642 | |
| Nedbetalt i år | 20 352 | -111 006 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -604 100 |

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1997 | -879 200 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -879 200 |

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -13 712 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -13 712 |



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 879 200 |
| Pantelån | 604 100 |
| Påløpte avdrag | 91 839 |
| TOTALT | 1 575 139 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 440 508 |
| Tomt | 359 492 |
| TOTALT | 4 800 000 |





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.03.25

Selskapsnummer: 3604 Selskapsnavn: NØKLEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.