



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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: 13.05.2025

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, 09.06.2025



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		1 985 256	1 772 472
Sum inntekter		1 985 256	1 772 472
Kostnader			
Lønnskostnad		49 246	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			21 541
Annen driftskostnad		1 542 778	2 976 732
Sum kostnader		1 592 024	3 038 025
Driftsresultat		393 232	-1 265 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 611	19 060
Sum finansinntekter		8 611	19 060
Annen finanskostnad		121 358	66 167
Sum finanskostnader		121 358	66 167
Netto finans		-112 747	-47 107
Resultat før skattekostnad		280 485	-1 312 660
Årsresultat		280 485	-1 312 660
Totalresultat		280 485	-1 312 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 485	-1 312 660
Sum overføringer og disponeringer		280 485	-1 312 660



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		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 840 522	3 840 522
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 067	40 011
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		3 887 589	3 880 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179 097	191 878
Sum fordringer		179 097	191 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		478 544	467 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 544	467 274
Sum omløpsmidler		657 641	659 152
SUM EIENDELER		4 545 230	4 539 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 252 969	1 972 484
Sum opptjent egenkapital		2 252 969	1 972 484
Sum egenkapital		2 255 569	1 975 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 956 422	2 044 507
Øvrig langsiktig gjeld		314 965	309 424
Sum annen langsiktig gjeld		2 271 387	2 353 931
Sum langsiktig gjeld		2 271 387	2 353 931
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		514	5 247
Leverandørgjeld		17 761	205 423
Sum kortsiktig gjeld		18 275	210 670
Sum gjeld		2 289 662	2 564 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 545 230	4 539 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 469800

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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: 13.05.2025

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 985 256	1 772 472
Sum inntekter		1 985 256	1 772 472
Kostnader			
Lønnskostnad		49 246	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			21 541
Annen driftskostnad		1 542 778	2 976 732
Sum kostnader		1 592 024	3 038 025
Driftsresultat		393 232	-1 265 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 611	19 060
Sum finansinntekter		8 611	19 060
Annen finanskostnad		121 358	66 167
Sum finanskostnader		121 358	66 167
Netto finans		-112 747	-47 107
Resultat før skattekostnad		280 485	-1 312 660
Årsresultat		280 485	-1 312 660
Totalresultat		280 485	-1 312 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 485	-1 312 660
Sum overføringer og disponeringer		280 485	-1 312 660



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		3 840 522	3 840 522
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 067	40 011
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		3 887 589	3 880 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179 097	191 878
Sum fordringer		179 097	191 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		478 544	467 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 544	467 274
Sum omløpsmidler		657 641	659 152
SUM EIENDELER		4 545 230	4 539 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 252 969	1 972 484
Sum opptjent egenkapital	2 252 969	1 972 484
Sum egenkapital	2 255 569	1 975 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 956 422	2 044 507
Øvrig langsiktig gjeld	314 965	309 424
Sum annen langsiktig gjeld	2 271 387	2 353 931
Sum langsiktig gjeld	2 271 387	2 353 931
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	514	5 247
Leverandørgjeld	17 761	205 423
Sum kortsiktig gjeld	18 275	210 670
Sum gjeld	2 289 662	2 564 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 545 230	4 539 685



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDÉBOLIGER 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. 3101

NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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:

13. mai 2025 kl. 14:00, T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.

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.

Bevertning

Det blir bevertning i generalforsamlingen, som vanlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forhåndsavtalt honorar til ekstern styreleder
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eiere er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se vedlegg.

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

Vedlegg

1. 3101 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag.pdf
3. 3101 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrearbeidet har ikke vært endret siden perioden 2022-2023, og ble satt til kr. 83.000,- ved årsmøtet 2023. Summen fordeles etter avtalt brøk mellom borettslagene Vålegaten 16 trygdeboliger borettslag (48%) og Nordbyen trygdeboliger borettslag (52%). Dette fordi boligselskapene har ett og samme styre.

Utviklingen av KPI for perioden mai 2023 til mars 2025 viser en prisstigning på 5 %.

Godtgjørelse for styret totalt foreslås satt til kr 88.000,- for perioden 2024 - 2025



Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret totalt foreslås satt til kr 88.000,- for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 88.000,- og fordeles etter avtalt brøk som betyr kr. 45.760,- for Nordbyen trygdeboliger borettslag.

Sak 7

Forhåndsavtalt honorar til ekstern styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstraordinært årsmøtet i Nordbyen trygdeboliger borettslag og Vålegaten 16 trygdeboliger borettslag, februar 2024, valgte Erling Eri som ekstern styreleder frem til ordinært årsmøte 2026. Prisen på tjenesten ble ikke definert.

Utbetaling av styrehonorar blir vanligvis utbetalt i etterkant av avholdt årsmøte og vil være i tråd med den vedtatt størrelsen på honoraret.

Vedtektene i borettslaget har ikke formuleringer som særskilt regulerer bruk av eksterne styreledere med forhåndsavtalt honorar.

Det anses rimelig at ekstern styreleder gis trygghet på at avtalt honorar innfris som forutsatt og utbetales løpende gjennom avtaleperioden.

Styrets innstilling

Honoraret til ekstern styreleder for perioden mai 2024 til mai 2025, er inkludert i det totale styrehonoraret

1. som utbetales i tråd med vedtak på ordinært årsmøte 13.mai 2025.

Styrehonoraret til ekstern styreleder settes særskilt til kr. 45.000,- for perioden mai 2025 til mai 2026, og

2. utbetales med 1/12 hver måned fra juni 2025.

Forslag til vedtak

Honoraret til ekstern styreleder for perioden mai 2024 til mai 2025, er inkludert i det totale styrehonoraret som utbetales i tråd med vedtak på ordinært årsmøte 13.mai 2025. Styrehonoraret til ekstern styreleder settes særskilt til kr. 45.000,- for perioden mai 2025 til mai 2026, og utbetales med 1/12 hver måned fra juni 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

1. Nestleder: gjenvalg av Monica Pettersen Kristiansen (2 år)
2. Medlem: gjenvalg av Gøran Thonhaugen (2 år)
3. 3 varamedlem: gjenvalg på Anne May Sundsdal, Erik J. Bjune og Trond Reidar Strand



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gøran Thonhaugen
- Monica Pettersen Kristiansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne May Sundsdal
- Erik J. Bjune
- Trond Reidar Strand

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024 – NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Med bakgrunn i behov for å velge ny styreleder, ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 27.02.2024.

Ny leder, Erling Eri ble valgt for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.

Siden siste ordinære generalforsamling 21.05.2024, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Erling Eri Mullers gate 8. Horten

Nestleder Monica Pettersen Kristensen Magnes vei 12, Tolvsrød

Styremedlem Monica Ryvell Teglhageveien 4B, Tønsberg

Styremedlem Gøran Thonhaugen Holmestrandsgaten 9 A, Tønsberg

Varamedlem Anne May Sundsdal Teglhageveien 4c, Tønsberg

Varamedlem Erik Johan Bjune

Varamedlem Trond Reidar Strand Holmestrandsgaten 9A, Tønsberg

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegat

Andreas Mathisen

Varadelegat:

Hanna Lieng

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost nordbyentrygdeboliger@styrommet.no

Styret kan også kontaktes via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Borettslaget består av 26 andelseiligheter.

Nordbyen Trygdeboliger Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

958152604, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds/bruksnummer: 1012/123 - 14

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.

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2024: 9 styremøter (fysisk og på Teams)

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2024



- Styret har sett viktigheten av å ajourholde HMSforhold i borettslaget og styreleder hadde en gjennomgang ute i laget 26.11.2024 sammen med vaktmester.
Kartlegging ble gjort og fulgt opp med tiltak som er gjennomført og følges videre.
- Utstrakt korrespondanse, telefoner og oppfølging av enkeltsaker som bla.
 - o Parkeringsplasser, merking og løsning
 - o Private gjenstander i fellesareal
 - o Tørkestativ, gelender, dørpumper, vannlekkasje, skadedyr og setningsskader
 - o Renholdstjenester
 - o Innkomne klager og søknader
 - o Nabovarsler
 - o Bruk av fellesrom
- Borettslagets økonomi er behandlet på alle ordinære styremøter.
- Fulgt opp samarbeidet med leverandør av vaktmestertjenester Vaktmester.no.
- Styreleder har deltatt på befaringer.
- Godkjenning av andelseiere.
- Styremedlemmer deltok på OBOS' høstseminar.
- Årsregnskap for 2024.
- Budsjett 2025.
- Styrets planer for 2025**
 - Rehabilitering av gavlvegg(er).
 - Ajourholde dokumentasjon for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS).
 - Videre oppfølging, drift og vedlikehold av bygningsmassen.



3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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 avvirket.

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

2025-04-01 09:27:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NFTEY-ZPSV8-GSVSO-5Y6ZM-BUYMMN-8F47D

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 tilstjenesteleverandør.

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 [3101 Nordøyen Trykdepoliger Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

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.		448 482	1 104 497
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		280 485	-1 312 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	21 541
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	1 544 507
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-88 085	-908 555
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		190 885	-656 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		639 367	448 482
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		657 641	659 152
Kortsiktig gjeld		-18 275	-210 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		639 366	448 482



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 985 256	1 772 472	1 985 000	2 134 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 985 256	1 772 472	1 985 000	2 134 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 086	-4 912	-6 063	-6 345
Styrehonorar	4	-43 160	-34 840	-43 000	-45 000
Avskrivninger	13	0	-21 541	0	-21 541
Revisjonshonorar	5	-5 835	-6 753	-6 100	-7 400
Forretningsførerhonorar		-126 085	-119 740	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	6	-41 496	-54 085	-50 000	-50 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-27 966	-1 618 259	-99 000	-109 000
Forsikringer		-134 827	-113 586	-125 000	-150 000
Festeavgift		-24 502	-27 046	-28 000	-28 000
Kommunale avgifter	8	-373 981	-318 582	-343 000	-430 000
Energi/fyring		-170 628	-176 526	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 549	-162 093	-172 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-455 710	-374 863	-366 500	-395 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 592 024	-3 038 025	-1 570 863	-1 760 486
DRIFTSRESULTAT		393 232	-1 265 553	414 137	373 514
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 611	19 060	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-121 358	-66 167	-70 674	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-112 747	-47 107	-65 674	-112 000
ÅRSRESULTAT		280 485	-1 312 660	348 463	261 514
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		280 485	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 312 660		



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 840 521	3 840 521
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		3 887 589	3 880 533
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		179 097	191 878
Driftskonto OBOS-banken		259 026	253 436
Sparekonto OBOS-banken		219 518	213 838
SUM OMLØPSMIDLER		657 641	659 152
SUM EIENDELER		4 545 230	4 539 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 252 969	1 972 484
SUM EGENKAPITAL		2 255 569	1 975 084
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 956 422	2 044 507
Borettsinnskudd	15	270 400	270 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 271 387	2 353 931
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 761	205 423
Påløpte renter		514	5 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 275	210 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 545 230	4 539 685
Pantstillelse	17	2 470 400	2 470 400
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 18.03.2025			
Styret i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag			
Erling Eri /s/		Gørand Thonhaugen /s/	
Monica Oliva Kristiansen /s/		Monica Ryvell /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 985 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 985 256

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 086
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 086

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 43 160.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 458
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 038
SUM KONSULENTHONORAR	-41 496

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

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-15 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 028
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 966

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-373 981
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-373 981

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 953
Vaktmestertjenester	-270 933
Renhold ved firmaer	-47 577
Snørydding	-85 670
Andre fremmede tjenester	-319
Trykksaker	-2 100
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 673
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-455 710

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 195
SUM FINANSINNTEKTER	8 611

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-97 141
Renter og gebyr på lån i LINDOR	-24 217
SUM FINANSKOSTNADER	-121 358

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	3 840 521
SUM BYGNINGER	3 840 521

Tomten er festet.

Gnr.1012/bnr.14 m. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2013	235 000	
Avskrevet tidligere	-234 999	
Avskrevet i år	0	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken Eiendomskreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2023	-1 544 507	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	88 085	
		-1 456 422

Lindorff AS (byttet navn til Intrum)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 1993	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 956 422****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-270 400	
SUM BORETTSINNSKUDD	-270 400	

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-44 565	



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	1 956 422
TOTALT	2 226 822

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

Bygninger	3 840 521
TOTALT	3 840 521



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 3101 Selskapsnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER 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.