



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 788 365
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		957 312	769 104
Sum inntekter		957 312	769 104
Kostnader			
Lønnskostnad		45 641	43 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 978	51 978
Annen driftskostnad		3 091 229	2 113 553
Sum kostnader		3 188 847	2 209 345
Driftsresultat		-2 231 535	-1 440 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 886	2 119
Sum finansinntekter		7 886	2 119
Annen finanskostnad		320 329	122 245
Sum finanskostnader		320 329	122 245
Netto finans		-312 443	-120 126
Resultat før skattekostnad		-2 543 978	-1 560 367
Årsresultat		-2 543 978	-1 560 367
Totalresultat		-2 543 978	-1 560 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 543 978	-1 560 367
Sum overføringer og disponeringer		-2 543 978	-1 560 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		629 177	629 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		675 711	727 688
Sum varige driftsmidler		1 304 888	1 356 865
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 323 353	1 369 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 028	50 761
Sum fordringer		26 028	50 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 059	388 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 059	388 804
Sum omløpsmidler		333 087	439 565
SUM EIENDELER		1 656 441	1 809 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 440 576	2 896 597
Sum opptjent egenkapital		-5 440 576	-2 896 597
Sum egenkapital		-5 439 376	-2 895 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 930 142	4 576 279
Øvrig langsiktig gjeld		124 811	119 665
Sum annen langsiktig gjeld		7 054 953	4 695 944
Sum langsiktig gjeld		7 054 953	4 695 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 172	1 091
Leverandørgjeld		1 691	3 087
Skyldige offentlige avgifter			3 734
Annen kortsiktig gjeld			900
Sum kortsiktig gjeld		40 863	8 813
Sum gjeld		7 095 816	4 704 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 441	1 809 360



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499341

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 788 365
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		957 312	769 104
Sum inntekter		957 312	769 104
Kostnader			
Lønnskostnad		45 641	43 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 978	51 978
Annen driftskostnad		3 091 229	2 113 553
Sum kostnader		3 188 847	2 209 345
Driftsresultat		-2 231 535	-1 440 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 886	2 119
Sum finansinntekter		7 886	2 119
Annen finanskostnad		320 329	122 245
Sum finanskostnader		320 329	122 245
Netto finans		-312 443	-120 126
Resultat før skattekostnad		-2 543 978	-1 560 367
Årsresultat		-2 543 978	-1 560 367
Totalresultat		-2 543 978	-1 560 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 543 978	-1 560 367
Sum overføringer og disponeringer		-2 543 978	-1 560 367



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		629 177	629 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		675 711	727 688
Sum varige driftsmidler		1 304 888	1 356 865
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 323 353	1 369 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 028	50 761
Sum fordringer		26 028	50 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 059	388 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 059	388 804
Sum omløpsmidler		333 087	439 565
SUM EIENDELER		1 656 441	1 809 360

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 440 576	2 896 597
Sum opptjent egenkapital	-5 440 576	-2 896 597
Sum egenkapital	-5 439 376	-2 895 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 930 142	4 576 279
Øvrig langsiktig gjeld	124 811	119 665
Sum annen langsiktig gjeld	7 054 953	4 695 944
Sum langsiktig gjeld	7 054 953	4 695 944
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 172	1 091
Leverandørgjeld	1 691	3 087
Skyldige offentlige avgifter		3 734
Annen kortsiktig gjeld		900
Sum kortsiktig gjeld	40 863	8 813
Sum gjeld	7 095 816	4 704 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 656 441	1 809 360



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3222

Nordre Eik Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordre Eik Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3222>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dugnad
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Eik 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Therese Nilsen og Tom Ravndal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår inndekning av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3222 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 6

Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å avvikle dugnadene og heller sette bort det arbeidet som er helt nødvendig å utføre. Det betyr en årlig ekstra kostnad på ca 15.000,- kroner å få fjernet alt løv. Forslaget skyldes flere ting. Endrede kommunale ordninger gjør det vanskeligere å få organisert en effektiv dugnad, styrets inntrykk er at interessen blant andelseierne er dalende og det er ingen sosial gevinst.

Styrets innstilling
Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

Forslag til vedtak
Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Toril Brekke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aase Kristin Hansen
- Kjell Oskar Stensholt
- Torill Håkonsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

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:

- Torill Håkonsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aase Kristin Hansen
- Kjell Oskar Stensholt



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ravndal	Sildreveien 6
Styremedlem	Toril Brekke	Sildreveien 6
Styremedlem	Therese Nilsen	Sildreveien 8
Varamedlem	Aase Kristin Hansen	Sildreveien 8
Varamedlem	Kjell Oskar Stensholt	Sildreveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lena Gundelsby Sildreveien 8

Valgkomiteen

Aase Kristin Hansen Sildreveien 8
Kjell Oskar Stensholt Sildreveien 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: nordreik@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 Nordre Eik Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nordre Eik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953788365, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

82 70

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordre Eik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Årsrapport

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2023. På det første styremøtet der de nye styremedlemmene var samlet 3. mai ble det vedtatt en særregel, se neste side.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er utført og styret har fulgt prosjektet tett. Det er gjort en total utskiftning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene. OBOS har bistått med å lede prosjektet.

Det er inngått avtale med Tønsberg Hageservice som har ansvaret for å klippe plenen, klippe hekker, måke rundt søppelcontainerne og holde styret orientert om eventuelle utfordringer. Blant annet måtte styrets leder måke garasjetakene i vinter.

Det har vært avholdt et ekstraordinært digitalt årsmøte slik at andelseierne nå kan montere varmepumper.

Et profesjonelt firma har fjernet et vepsebol på loftet i hus 10.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 84 600 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.



Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Eik Borettslag.

Lån

Nordre Eik Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>98208080008</u>	6 919 829,00	30.04.24	468 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6UKB7-EYBDJ-CAQZO-U80Z6-Q43IO-TXWB3



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

2024-04-12 10:41:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6UKB7-EYBDJ-CAQZO-U80Z6-Q43IO-TXWB3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 22

3222 Årsrapport og regnskap.pdf



AL NORDRE EIK BORETTSLAG ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	430 753	456 655	430 753	292 224
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 543 978	-1 560 367	-4 068 113	-151 513
Tilbakeføring av avskrivning	13 51 978	51 978	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 6 966 683	2 996 803	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -4 612 820	-1 514 252	-160 000	-45 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-138 529	-25 903	-4 228 113	-196 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	292 224	430 752	-3 797 361	95 711
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	333 087	439 565		
Kortsiktig gjeld	-40 863	-8 813		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	292 224	430 752		



AL NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 312	769 104	898 000	1 075 000
SUM DRIFTSINNEKTER		957 312	769 104	898 000	1 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 641	-13 814	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-51 978	-51 978	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-55 035	-52 915	-55 500	-60 000
Konsulenthonorar	6	-180 215	-68 716	-40 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-2 425 807	-1 680 348	-4 066 800	-84 600
Forsikringer		-57 399	-52 333	-57 400	-63 000
Festeavgift		-13 583	-13 583	-13 583	-13 583
Kommunale avgifter	8	-176 460	-134 019	-156 000	-180 000
Energi/fyring		-11 393	-12 801	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 441	-73 441	-103 500	-107 000
Andre driftskostnader	9	-35 681	-18 291	-28 700	-36 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 188 847	-2 209 345	-4 593 113	-621 513
DRIFTSRESULTAT		-2 231 535	-1 440 241	-3 695 113	453 487
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 886	2 119	0	0
Finanskostnader	11	-320 329	-122 245	-373 000	-605 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 443	-120 126	-373 000	-605 000
ÅRSRESULTAT		-2 543 978	-1 560 367	-4 068 113	-151 513
Overføringer:					
Udekket tap		-2 543 978	0		



AL NORDRE EIK BORETTSLAG ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	629 177	629 177
Andre varige driftsmidler	13	675 711	727 689
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		1 323 353	1 369 794
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 028	25 200
Andre kortsiktige fordringer		0	25 561
Driftskonto OBOS-banken		113 270	197 566
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 550
Sparekonto OBOS-banken		193 789	188 688
SUM OMLØPSMIDLER		333 087	439 565
SUM EIENDELER		1 656 441	1 809 360
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-5 440 576	-2 896 597
SUM EGENKAPITAL		-5 439 376	-2 895 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 930 142	4 576 279
Borettsinnskudd	16	106 800	106 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 054 953	4 695 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 691	3 087
Skyldige offentlige avgifter		0	3 734
Påløpte renter		36 165	1 091
Påløpte avdrag		3 007	0
Annen kortsiktig gjeld		0	900
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 863	8 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 441	1 809 360
Pantstillelse	18	7 000 000	4 850 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.4.2024

Styret i AL Nordre Eik Borettslag

Tom Ravndal /s/

Therese Nilsen /s/

Toril Brekke /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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	935 712
Dugnad	21 600
Garasjeleie	16 632
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	973 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-16 632
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	957 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 641
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 641

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-177 134
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
SUM KONSULENTHONORAR	-180 215

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NL Bygg AS	-2 292 242
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 292 242
Drift/vedlikehold VVS	-50 866
Drift/vedlikehold elektro	-8 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 111
Kostnader dugnader	-12 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 425 807

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-176 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 460

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 750
Driftsmateriell	-5 739
Snørydding	-20 835
Andre fremmede tjenester	-826
Trykksaker	-1 420
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 681

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 492
SUM FINANSINNTEKTER	7 886

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-43 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 109
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 106
SUM FINANSKOSTNADER	-320 329

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	629 177
SUM BYGNINGER	629 177

Tomten er festet.

Gnr.82/bnr.70

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	1 039 555
Avskrevet tidligere	-311 867
Avskrevet i år	-51 978
	675 711
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	675 711

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-51 978****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020 -3 231 548

Nedbetalt tidligere 247 122

Nedbetalt i år 2 984 426

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -1 596 803

Nedbetalt tidligere 4 950

Nedbetalt i år 1 591 853

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023 -6 966 683

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 36 541

-6 930 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 930 142**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961 -106 800

SUM BORETTSINNSKUDD -106 800**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -18 011

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -18 011**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 106 800

Pantelån 6 930 142

Påløpte avdrag 3 007

TOTALT 7 039 949

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 629 177

TOTALT 629 177



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587823. 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

2015 - 2016	Maling av fasader	Har i tillegg byttet ut kledning hvor dette trengtes
2012 - 2012	Bygging 12 stk. nye garasjer	Riving av 9 stk. gamle garasjer, oppføring av 12. stk nye garasjer. Igland garasje står for prosjektet.
2022 - 2023	Fasader	Prosjektet skal stå ferdig høsten 2012 Utskifning av kledning, isolasjon, vinduer, dører, terrasser og taknedløp på alle terrasseveggene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 3222 Selskapsnavn: Nordre Eik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Fred-Arne Østrem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Therese Nilsen og Tom Ravndal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

- For
 Mot

Sak 6 Dugnad

Nordre Eik Borettslag vil heretter ikke ha årlige dugnader

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Toril Brekke

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Aase Kristin Hansen
 Kjell Oskar Stensholt
 Torill Håkonsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valg av valgkomité

Delegat (kun 1 skal velges)

- Torill Håkonsen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Aase Kristin Hansen
 Kjell Oskar Stensholt



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.