



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 14.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		524 016	524 016
Sum inntekter		524 016	524 016
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 068
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		296 635	248 905
Sum kostnader		333 902	285 292
Driftsresultat		190 114	238 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 432	6 906
Sum finansinntekter		14 432	6 906
Annen finanskostnad		32 962	17 292
Sum finanskostnader		32 962	17 292
Netto finans		-18 530	-10 386
Resultat før skattekostnad		171 584	228 338
Årsresultat		171 584	228 338
Totalresultat		171 584	228 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 584	228 338
Sum overføringer og disponeringer		171 584	228 338



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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 034	86 353
Sum varige driftsmidler		4 881 034	4 886 353
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		4 893 344	4 894 972
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 254	12 937
Sum fordringer		14 254	12 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 493	592 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 493	592 609
Sum omløpsmidler		590 747	605 546
SUM EIENDELER		5 484 091	5 500 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 680 662	3 509 078
Sum opptjent egenkapital		3 680 662	3 509 078
Sum egenkapital		3 681 462	3 509 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		806 344	1 004 620
Øvrig langsiktig gjeld		891 207	887 777
Sum annen langsiktig gjeld		1 697 551	1 892 397
Sum langsiktig gjeld		1 697 551	1 892 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 764	97 665
Leverandørgjeld		314	578
Sum kortsiktig gjeld		105 078	98 243
Sum gjeld		1 802 629	1 990 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 484 091	5 500 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371017

Enheten

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

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		524 016	524 016
Sum inntekter		524 016	524 016
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 068
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		296 635	248 905
Sum kostnader		333 902	285 292
Driftsresultat		190 114	238 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 432	6 906
Sum finansinntekter		14 432	6 906
Annen finanskostnad		32 962	17 292
Sum finanskostnader		32 962	17 292
Netto finans		-18 530	-10 386
Resultat før skattekostnad		171 584	228 338
Årsresultat		171 584	228 338
Totalresultat		171 584	228 338
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 584	228 338
Sum overføringer og disponeringer		171 584	228 338



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY 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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 034	86 353
Sum varige driftsmidler		4 881 034	4 886 353
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		4 893 344	4 894 972
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 254	12 937
Sum fordringer		14 254	12 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 493	592 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 493	592 609
Sum omløpsmidler		590 747	605 546
SUM EIENDELER		5 484 091	5 500 518
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Sum innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 680 662	3 509 078
Sum opptjent egenkapital	3 680 662	3 509 078
Sum egenkapital	3 681 462	3 509 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	806 344	1 004 620
Øvrig langsiktig gjeld	891 207	887 777
Sum annen langsiktig gjeld	1 697 551	1 892 397
Sum langsiktig gjeld	1 697 551	1 892 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	104 764	97 665
Leverandørgjeld	314	578
Sum kortsiktig gjeld	105 078	98 243
Sum gjeld	1 802 629	1 990 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 484 091	5 500 518



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 2024

Nøkleby Borettslag

26. februar 2024

Selskapsnummer: 3604





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:

26. februar 2024 kl. 18:30, Hos Vigdis Lislebyveien 182 H.

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. Valg av tillitsvalgte
8. 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 foreslåtte møteleder 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 på generalforsamlingen



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. Årsrapport til innkalling.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 [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Osnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Linderud

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Jeanette Linderud

Sak 8

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaug Holen	Lislebyveien 182F
Styremedlem/sekretær	Nanna Hjørdis Selvaag	Lislebyveien 182G
Styremedlem	Vigdis Osnes	Lislebyveien 182 H
Varamedlem	Jeanette Synnøve Linderud	Lislebyveien 182 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Olaug Holen Lislebyveien 182F

Varadelegert

Valgkomiteen

Frank Kiltveit Lislebyveien 182 H
Finn Eirik Strømberg Lislebyveien 182 E

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nøkleby Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

205 172 173

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

Nøkleby Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det er fra forrige generalforsamling til denne blitt gjennomført 5 styremøter i perioden. Vi har oppmerket parkeringsplasser. Sørveggen på hovedhus har vi byttet bord og malt etter på. Norsk Brannvern har vært på inspeksjon hos alle leilighetene utenom en. Det har blitt gjennomført en inspeksjon fra Norgesnett. Det ble mottatt en rapport fra hver leilighet. Rettelse utføres av den enkelte beboer. Det har blitt utbedret et verandagulv i 82 G. Gjerdet mot veien har blitt malt. Det har blitt gjort innkjøp av ny høytrykkspyler. Det har vært to stikkprøver av ventilasjon i to leiligheter.

Fremover vil vi jobbe med å bytte lys i trappene. Ellers dukker det opp noe småting med jevne mellomrom.



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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

I budsjettet er det hensyntatt en økning med 10% på kommunale avgifter, og ingen øking i eiendomsskatten.

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 Nøkleby Borettslag.

Lån

Nøkleby Borettslag har lån i Husbanken og Obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning på 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøkleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkleby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

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. Årsrapport til innkalling.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, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. 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. 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.		507 303	476 593	507 303	485 669
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		171 584	228 338	170 031	144 142
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 319	5 319	5 319	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-198 276	-202 905	-203 000	-201 000
Innsk. øremerk. bankkto		-261	-42	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-21 634	30 710	-27 650	-56 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 669	507 303	479 653	428 811
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		590 747	605 546		
Kortsiktig gjeld		-105 078	-98 243		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 669	507 303		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	524 016	524 016	524 000	549 000
SUM DRIFTSINNEKTER		524 016	524 016	524 000	549 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 948	-4 068	-4 100	-3 948
Styrehonorar	4	-28 000	-27 000	-27 000	-28 000
Avskrivninger	13	-5 319	-5 319	-5 319	0
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 250	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-32 980	-31 650	-33 500	-35 000
Konsulenthonorar	6	-2 240	-1 640	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-23 963	-11 568	-23 000	-33 500
Forsikringer		-40 129	-34 220	-37 000	-44 000
Kommunale avgifter	8	-119 828	-97 978	-109 000	-129 560
Energi/fyring		-4 234	-5 691	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 920	-49 909	-52 000	-58 000
Andre driftskostnader	9	-11 115	-10 399	-16 450	-16 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-333 902	-285 292	-322 969	-365 858
DRIFTSRESULTAT		190 114	238 724	201 031	183 142
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 432	6 906	0	0
Finanskostnader	11	-32 962	-17 292	-31 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 530	-10 386	-31 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		171 584	228 338	170 031	144 142
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		171 584	228 338		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 440 508	4 440 508
Tomt		359 492	359 492
Andre varige driftsmidler	13	81 034	86 353
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
SUM ANLEGGSMIDLER		4 893 344	4 894 972
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 254	12 937
Driftskonto OBOS-banken		211 218	236 950
Sparekonto OBOS-banken		365 275	355 659
SUM OMLØPSMIDLER		590 747	605 546
SUM EIENDELER		5 484 091	5 500 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 680 662	3 509 078
SUM EGENKAPITAL		3 681 462	3 509 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	806 344	1 004 620
Borettsinnskudd	15	879 200	879 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 007	8 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 697 551	1 892 397
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		314	578
Påløpte renter		14 012	6 922
Påløpte avdrag		90 752	90 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 078	98 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 484 091	5 500 518



	10	Nøkleby Borettslag	
Pantstillelse	17	4 719 400	4 719 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.02.2024
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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	506 016
Garasje	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	524 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 948

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 28 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 240
SUM KONSULENTHONORAR	-2 240

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 827
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 959
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 178
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 963

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 560
Kommunale avgifter	-97 268
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-119 828

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-88
Trykksaker	-486
Andre kontorkostnader	-352
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 115

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	685
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 877
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 870
SUM FINANSINNTEKTER	14 432

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 893
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 069
SUM FINANSKOSTNADER	-32 962

**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	-75 154	
Avskrevet i år	-3 007	
		72 175

Portåpner

Tilgang 2017	23 116	
Avskrevet tidligere	-11 945	
Avskrevet i år	-2 312	
		8 859

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	81 034
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 319
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-3 940 000	
Nedbetalt tidligere	3 086 458	
Nedbetalt i år	178 556	
		-674 986

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-220 000	
Nedbetalt tidligere	68 922	
Nedbetalt i år	19 720	
		-131 358

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-806 344
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-879 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-879 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 007

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 200
Pantelån	806 344
Påløpte avdrag	90 752
TOTALT	1 776 296

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

Bygninger	4 440 508
Tomt	359 492
TOTALT	4 800 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962703. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Utvendig maling av bygningsmassen	Utført av H.Kjøstelsen AS - kr. 299.000 -
2017 - 2017	Install. 4 elektriske portåpnere garasje	Utført av Scanmark mAS - ca kr. 22.000,-
2014 - 2014	Utskifting av ytterdører	7 av 8 ytterdører er skiftet. Den 8 døren er skiftet ut tidligere



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.02.24

Selskapsnummer: 3604 Selskapsnavn: Nøkleby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.