



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 954398579

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 429 866	3 154 400
Sum inntekter		3 429 866	3 154 400
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	122 772
Annen driftskostnad		1 701 145	1 567 382
Sum kostnader		1 844 912	1 690 154
Driftsresultat		1 584 954	1 464 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 261	2 974
Sum finansinntekter		5 261	2 974
Annen finanskostnad		706 884	747 585
Sum finanskostnader		706 884	747 585
Netto finans		-701 623	-744 611
Resultat før skattekostnad		883 331	719 635
Årsresultat		883 331	719 635
Totalresultat		883 331	719 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 331	719 635
Sum overføringer og disponeringer		883 331	719 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 203 319	5 203 319
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		82 725	68 790
Sum finansielle anleggsmidler		82 725	68 790
Sum anleggsmidler		5 286 044	5 272 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 708	47 646
Sum fordringer		36 708	47 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 457	261 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 457	261 810
Sum omløpsmidler		669 164	309 456
SUM EIENDELER		5 955 208	5 581 565

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 733 843	12 617 174
Sum opptjent egenkapital		-11 733 843	-12 617 174
Sum egenkapital		-11 730 043	-12 613 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 310 094	16 838 421
Øvrig langsiktig gjeld		1 353 303	1 341 333
Sum annen langsiktig gjeld		17 663 397	18 179 754
Sum langsiktig gjeld		17 663 397	18 179 754
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 606	4 025
Leverandørgjeld		18 248	827
Skyldige offentlige avgifter			10 298
Annen kortsiktig gjeld			35
Sum kortsiktig gjeld		21 854	15 185
Sum gjeld		17 685 251	18 194 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 955 208	5 581 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339317

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 429 866	3 154 400
Sum inntekter		3 429 866	3 154 400
Kostnader			
Lønnskostnad		143 766	122 772
Annen driftskostnad		1 701 145	1 567 382
Sum kostnader		1 844 912	1 690 154
Driftsresultat		1 584 954	1 464 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 261	2 974
Sum finansinntekter		5 261	2 974
Annen finanskostnad		706 884	747 585
Sum finanskostnader		706 884	747 585
Netto finans		-701 623	-744 611
Resultat før skattekostnad		883 331	719 635
Årsresultat		883 331	719 635
Totalresultat		883 331	719 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		883 331	719 635
Sum overføringer og disponeringer		883 331	719 635



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		82 725	68 790
Sum anleggsmidler		5 286 044	5 272 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		36 708	47 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 457	261 810
Sum omløpsmidler		669 164	309 456
SUM EIENDELER		5 955 208	5 581 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	11 733 843	12 617 174
Sum opptjent egenkapital	-11 733 843	-12 617 174
Sum egenkapital	-11 730 043	-12 613 374
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 310 094	16 838 421
Øvrig langsiktig gjeld	1 353 303	1 341 333
Sum annen langsiktig gjeld	17 663 397	18 179 754
Sum langsiktig gjeld	17 663 397	18 179 754
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 606	4 025
Leverandørgjeld	18 248	827
Skyldige offentlige avgifter		10 298
Annen kortsiktig gjeld		35
Sum kortsiktig gjeld	21 854	15 185
Sum gjeld	17 685 251	18 194 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 955 208	5 581 565



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3233

NORDRE FRITZØLIA BORETTLAG



Velkommen til årsmøte i NORDRE FRITZØLIA 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:

12. mars 2026 kl. 18:00, Barkåker idrettshus.

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 protokollvitner
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 NORDRE FRITZØLIA 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

Anita Dahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 kr 883 331 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3233 kommentarer.pdf
2. 3233 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3233 NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Madelen Gjelstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Ellefsen
- Mette Marit Tangerud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Lessum
- Simon Hansen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Monika Einmo
- Torgeir Johansen

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:

- Marianne Nordahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Madelen Gjelstad



Styrets årsrapport

Det har i 2025 vært avholdt totalt 8 styremøter. Økonomi, vedlikehold og brannvern har vært viktige punkter som styret har jobbet med. Budsjett for 2026 er utarbeidet.

Riving og gjenoppbygging av brent søppelhus skal starte i 2026. Forsikringspengene er utbetalt til borettslaget og skal dekke nytt søppelhus. Sanering av faraomaur har vært et omfattende og kostbart arbeid. Ble dessverre ikke dekket av forsikringen.

Det er reforhandlet på renter lån i Handelsbanken og Obos banken. Styret vedtok å overføre det minste lånet i Handelsbanken til Obos banken da de var best på renten, og slå de to lånene sammen.

Styret har startet arbeidet med prosjekt garasjetak.



ÅRSREGNSKAPET

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.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 647 310.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen med en økning av felleskostnader på 4 %.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954398579, KLIENTNR. 3233

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		294 271	45 357
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		883 331	719 635
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-528 327	-468 506
Innsk. øremerk. bankkto		-1 965	-2 215
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		353 039	248 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		647 310	294 271
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		669 164	309 456
Kortsiktig gjeld		-21 854	-15 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		647 310	294 271



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954398579, KLIENTNR. 3233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 429 866	3 154 400	3 433 000	3 605 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 429 866	3 154 400	3 433 000	3 605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 766	-15 172	-21 000	-21 000
Styrehonorar	4	-126 000	-107 600	-130 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 655	-6 528	-18 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 855	-97 935	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-38 013	-18 018	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-92 145	-151 601	-195 500	-250 500
Forsikringer		-257 797	-220 276	-264 000	-320 300
Kommunale avgifter		-640 734	-605 010	-696 000	-765 600
Energi/fyring	7	-9 901	-10 510	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 841	-267 617	-292 000	-300 760
Andre driftskostnader	8	-252 204	-189 887	-187 000	-116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 844 912	-1 690 154	-1 943 500	-2 017 010
DRIFTSRESULTAT		1 584 954	1 464 246	1 489 500	1 587 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 261	2 974	0	0
Finanskostnader	10	-706 884	-747 585	-725 000	-725 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-701 623	-744 611	-725 000	-725 000
ÅRSRESULTAT		883 331	719 635	764 500	862 990
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		883 331	719 635		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954398579, KLIENTNR. 3233

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 814 216	4 814 216
Tomt		389 103	389 103
Øremerkede bankinnskudd		82 725	68 790
SUM ANLEGGSMIDLER		5 286 044	5 272 109
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 708	47 646
Driftskonto OBOS-banken		541 339	256 800
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 940
Sparekonto OBOS-banken		91 118	70
SUM OMLØPSMIDLER		669 164	309 456
SUM EIENDELER		5 955 208	5 581 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	12	-11 733 843	-12 617 174
SUM EGENKAPITAL		-11 730 043	-12 613 374
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	16 310 094	16 838 421
Borettsinnskudd	14	1 276 200	1 276 200
Annen langsiktig gjeld	15	77 103	65 133
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 663 397	18 179 754
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 248	827
Skyldige offentlige avgifter		0	10 298
Påløpte renter		3 606	4 025
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 854	15 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 955 208	5 581 565
Pantstillelse	16	18 976 200	21 476 200
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 24.2.2026
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Anita Dahl /s/

Marianne Nordahl /s/

Nikolai Øvrevold /s/

Madelen Ellefsæter Gjelstad /s/ Eivind Løn Ellefsen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 999 496
Garasje	159 600
Mediapakke	274 170
Refusjon utelys	-3 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 429 866

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 766

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 2024/2025	-126 000
SUM STYREHONORAR	-126 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 655
SUM REVISJONSHONORAR	-8 655



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 993
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 995

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-92 145**

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

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 901
------------------	--------

SUM ENERGI / FYRING **-9 901**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 902
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-137 384
Vaktmestertjenester	-85 874
Andre driftskostnader	-1 096
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 410
Andre kontorkostnader	-300
Kontingenter	-10 800
Bank- og kortgebyr	-2 437

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-252 204**

NOTE 9

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 013

SUM FINANSINNEKTER **5 261**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-178 615
Pantegjeldsrenter	-123 148
Pantegjeldsrenter	-405 121

SUM FINANSKOSTNADER **-706 884**

NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 814 216
------------------------	-----------

SUM BYGNINGER **4 814 216**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12

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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken , HANBAN

Fast rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -8 500 000

Nedbetalt tidligere 974 138

Nedbetalt i år 219 642

-7 306 220

Handelsbanken, HABA03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -2 274 000

Nedbetalt tidligere 102 049

Nedbetalt i år 36 299

-2 135 652

Obos-Banken, OBOS02

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2026 -8 938 934

Nedbetalt tidligere 1 798 326

Nedbetalt i år 272 386

-6 868 222

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 310 094

NOTE 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 1976 -1 276 200

SUM BORETTSINNSKUDD -1 276 200

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -77 103

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -77 103

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 276 200

Pantelån 16 310 094

TOTALT 17 586 294



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
TOTALT	5 203 319

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 16:43:06 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: G8HEQ-2MPW6-TE3GP-I4IH-NQE5E-LSCEQ

17 av 19

3233 NORDEFRITZLIA BOREITSLAG.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 3233 Selskapsnavn: NORDRE FRITZØLIA 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.