



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 568 552	2 429 826
Sum inntekter		2 568 552	2 429 826
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 871
Annen driftskostnad		1 415 648	1 337 363
Sum kostnader		1 495 518	1 417 234
Driftsresultat		1 073 034	1 012 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 747	322
Sum finansinntekter		1 747	322
Annen finanskostnad		614 149	548 193
Sum finanskostnader		614 149	548 193
Netto finans		-612 402	-547 871
Resultat før skattekostnad		460 632	464 721
Årsresultat		460 632	464 721
Totalresultat		460 632	464 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 632	464 721
Sum overføringer og disponeringer		460 632	464 721



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		5 203 319	5 203 319
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 477	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		58 477	40 942
Sum anleggsmidler		5 261 796	5 244 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		20 750	18 962
Sum fordringer		25 750	18 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 384	60 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 384	60 006
Sum omløpsmidler		107 134	78 969
SUM EIENDELER		5 368 930	5 323 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		13 336 809	13 797 441
Sum opptjent egenkapital		-13 336 809	-13 797 441
Sum egenkapital		-13 333 009	-13 793 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 306 927	17 803 558
Øvrig langsiktig gjeld		1 333 235	1 316 939
Sum annen langsiktig gjeld		18 640 162	19 120 497
Sum langsiktig gjeld		18 640 162	19 120 497
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 674	3 108
Leverandørgjeld		2 103	-6 735
Sum kortsiktig gjeld		61 777	-3 627
Sum gjeld		18 701 940	19 116 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 368 930	5 323 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370898

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 568 552	2 429 826
Sum inntekter		2 568 552	2 429 826
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 871
Annen driftskostnad		1 415 648	1 337 363
Sum kostnader		1 495 518	1 417 234
Driftsresultat		1 073 034	1 012 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 747	322
Sum finansinntekter		1 747	322
Annen finanskostnad		614 149	548 193
Sum finanskostnader		614 149	548 193
Netto finans		-612 402	-547 871
Resultat før skattekostnad		460 632	464 721
Årsresultat		460 632	464 721
Totalresultat		460 632	464 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 632	464 721
Sum overføringer og disponeringer		460 632	464 721



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA 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			
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		58 477	40 942
Sum anleggsmidler		5 261 796	5 244 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		5 000	18 962
Sum fordringer		20 750	18 962
Investeringer			
Sum investeringer		25 750	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 384	60 006
Sum omløpsmidler		81 384	60 006
Sum omløpsmidler		107 134	78 969
SUM EIENDELER		5 368 930	5 323 230
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	13 336 809	13 797 441
Sum opptjent egenkapital	-13 336 809	-13 797 441
Sum egenkapital	-13 333 009	-13 793 641
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 306 927	17 803 558
Øvrig langsiktig gjeld	1 333 235	1 316 939
Sum annen langsiktig gjeld	18 640 162	19 120 497
Sum langsiktig gjeld	18 640 162	19 120 497
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 674	3 108
Leverandørgjeld	2 103	-6 735
Sum kortsiktig gjeld	61 777	-3 627
Sum gjeld	18 701 940	19 116 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 368 930	5 323 230



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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3233

Nordre Fritzølia Borettslag



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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3233>

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. Styret ønsker å leie inn ekstern styreleder
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Oppheve generalforsamlingsvedtak 2023

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Fevang 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

Aleksander Fevang og Mette Marit Tangerud 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

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3233 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å fortsette dette vedtaket

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000kr.

Sak 6

Styret ønsker å leie inn ekstern styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har kontaktet Anita Dahl. Hun er 68 år og bor i Tønsberg. Hun har 40 års erfaring fra OBOS. Pr. dags dato er hun styreleder for 4 selskap.

Vi ser at vi må ha en styreleder som har oversikt, forståelse for vervet, tid, forstår budsjett og vedtekter og husordensregler. Anita vil være en stor ressurs da hun innehar all kompetanse dette brl trenger.

Hennes pris er 2000kr pr. enhet som vil si 76 000kr for vårt brl med 38 enheter. Styrehonorar kommer til å øke noe da de resterende styremedlemmene også skal ha styrehonorar.

Ifølge brl vedtekter skal det være minimum 3 styremedlemmer. Frem til i år har det vært 5 stykker. Vi foreslår å følge brl vedtekter med 3 styremedlemmer :

Ekstern styreleder for 2 år

1 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år.

3 varamedlemmer for 1 år.



I tillegg skal det velges

2 personer til valgkomité for 1 år.

Alle som stiller til verv i brl må være digitale da all jobb vil foregå på styrerommet.no

Varamedlemmer vil bli kalt inn ved behov og vil få tildelt oppgaver som skal utføres. Ved frafall av styremedlem skal varamedlem tre inn i styret.

Styremøtene vil være hjemme hos styremedlemmene i brl og det er vanligvis mellom 10-12 styremøter pr periode.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette vedtaket

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å leie inn ekstern styreleder.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Dahl

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria B. Hansen
- Mona Bjørnstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Berg
- Mette Marit Tangerud

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Thomas Lomsdal



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:

- Maria Bjørnstad Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Bjørnstad

Sak 9

Oppheve generalforsamlingsvedtak 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter vedtak fra generalforsamling ifjor ble det bestemt at kommunale avgifter skulle tas ut fra brøken til felleskostnadene og faktureres slik de faktisk er fakturert fra Tønsberg kommune. Vi har bedt OBOS i over 1 år å sende oss en oversikt om hvordan brøken er fordelt. Denne oversikten fikk vi noen uker etter generalforsamlingen. Det siste året har vi prøvd å finne en løsning, men vi kan ikke se hvordan dette lar seg gjøres i praksis. Vi har også bedt obos advokater om å se etter en løsning uten hell. Vi ber derfor generalforsamlingen å oppheve dette vedtaket.

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å stemme for å oppheve tidligere vedtak



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Fevang	Nyveien 28 C
Styremedlem	Mona Bjørnstad	Nyveien 24 C
Styremedlem	Maria Bjørnstad Hansen	Nyveien 18 C
Styremedlem	Mette Marit Tangerud	Nyveien 20 B
Varamedlem	Henning Orre	Nyveien 3
Varamedlem	Hektor Qyqalla	Nyveien 32 C

Valgkomiteen

Torgeir Johansen	Nyveien 34 D
Thomas Lomsdal	Nyveien 30 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: nordrefritzolia@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nordre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Nordre Fritzølia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954398579, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 112

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 Fritzølia 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.



Styrets arbeid

Perioden som har vært

Siden ekstraordinær generalforsamling i fjor, har det innen neste generalforsamling vært 9-10 styremøter, inkludert budsjettmøte. Noen pågående saker har vært:

- avvik på pipehøyde og sklisikring etter at tak ble byttet
- gjennomgang av garasjetak og oversikt over hva som må byttes eller repareres
- stor variasjon av strømbruk i garasjene
- diverse vedlikeholdssaker
- økonomien i borettslaget

Større vedlikeholdsprosjekter

Vi har ikke hatt noen større vedlikeholdsprosjekter nå, men det er 3 større prosjekter som er på agendaen:

- vi søker erstatning for følgefeil etter nye tak ble bygget, pipehøyde må økes og sklisikring til stige må festes på nytt.
- i tillegg etter gjennomgang av garasjetak ser vi at det er behov for å reparere/bytte dette flere steder.
- gesims på enkelte leiligheter, må males på nytt, dette er en feil fra firma som har utført malejobben og de skal komme tilbake å gjøre dette på nytt.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

Ingen endring av leverandør på de avtalene vi har nå, men priser har økt hos samtlige.

Dialog med andre boligselskaper

Vi har ikke mottatt noen nabovarsler fra nærliggende borettslag. Vi har vært i kontakt med nærliggende borettslag og hatt dialog mtp. støy, klager fra våre beboere og forespørsel om samarbeid på avtaler.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Utbygging og reparasjon av garasjetak, dører/vinduer, VVB. Tette rør som førte til overvann.

Sosiale sammenkomster

Det ble avholdt dugnad høsten 2023.

Fremtidige planer: forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- utvendig pipehøyde må økes og sklisikring må festes på nytt, etter at tak ble byttet
- garasjetak må byttes eller repareres
- diverse vinduer og dører må trolig byttes ut
- noen VVB må byttes ut, disse er det allerede planlagt for
- det er sannsynlig at fasade på de store leilighetene må males innen 5 år.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 410 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Forsikring

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

Lån

Nordre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS banken.

Lånrnr.:	Rest hoveddel	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente
94817220317	2 171 951,00	30.03.24	109 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,9% flytende rente
94817212551	7 740 297,00	30.03.24	110 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,4% fast rente fram til 30.03.27
98207703001	7 353 286,00	30.03.24	205 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,99% 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 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



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: BV1IQ-4A47W-60T54-LT8ET-J4M16-L50BX



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."

Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 15:11:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BV1IQ-4A47W-60T54-LT8ET-J4M16-L50BX

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>

12 av 24

3233 Årsrapport og årsregnskap.pdf



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 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. 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.	82 595	164 810	82 595	45 357
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	460 632	464 721	625 400	605 850
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -496 631	-546 733	-534 000	-492 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 239	-203	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-37 238	-82 215	91 400	113 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	45 357	82 596	173 995	159 207
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	107 134	78 969		
Kortsiktig gjeld	-61 777	3 627		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	45 357	82 596		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 568 552	2 429 826	2 569 000	3 156 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 568 552	2 429 826	2 569 000	3 156 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 871	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 556	-6 064	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-93 005	-89 430	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-6 906	-4 620	0	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-235 764	-362 086	-224 500	-410 000
Forsikringer		-213 297	-182 336	-220 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-535 509	-402 810	-460 000	-605 000
Energi/fyring		-9 785	-14 192	-10 500	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 488	-221 469	-227 600	-271 350
Andre driftskostnader	9	-59 738	-46 756	-38 400	-65 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 495 518	-1 417 234	-1 369 600	-1 774 650
DRIFTSRESULTAT		1 073 034	1 012 592	1 199 400	1 381 350
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 747	322	0	0
Finanskostnader	11	-614 149	-548 193	-574 000	-775 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-612 402	-547 871	-574 000	-775 500
ÅRSRESULTAT		460 632	464 721	625 400	605 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		460 632	464 721		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 814 216	4 814 216
Tomt		389 103	389 103
Miljøbankkonto, øremerket		58 477	40 942
SUM ANLEGGSMIDLER		5 261 796	5 244 261
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 750	18 962
Driftskonto OBOS-banken		81 317	59 940
Sparekonto OBOS-banken		68	66
SUM OMLØPSMIDLER		107 134	78 969
SUM EIENDELER		5 368 930	5 323 230
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	13	-13 336 809	-13 797 441
SUM EGENKAPITAL		-13 333 009	-13 793 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	17 306 927	17 803 558
Borettsinnskudd	15	1 276 200	1 276 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	57 035	40 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 640 162	19 120 497
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 103	-6 735
Påløpte renter		39 711	3 108
Påløpte avdrag		19 963	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 777	-3 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 368 930	5 323 230
Pantstillelse	17	21 476 200	21 476 200
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 11.3.2024

Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Aleksander Fevang /s/
Mette Marit Tangerud /s/

Mona Bjørnstad /s/
Maria B Hansen /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 181 408
Mediapakke	227 544
Garasjeleie	159 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 568 552

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 556.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 906

SUM

KONSULENTHONORAR -6 906

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -7 867

Drift/vedlikehold VVS -7 219

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -211 739

Drift/vedlikehold brannsikring -8 413

Kostnader dugnader -526

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -235 764

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -535 509

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -535 509

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -11 158

Skadedyrarbeid/soppkontroll -21 734

Vaktmestertjenester -6 781

Andre fremmede tjenester -9 780

Trykksaker -2 065

Møter, kurs, oppdateringer mv. -873

Andre kontorkostnader -2 012

Kontingenter -2 900

Bank- og kortgebyr -2 435

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -59 738

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	506
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 241
SUM FINANSINTEKTER	1 747

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-103 792
Handelsbanken	-188 880
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-321 477
SUM FINANSKOSTNADER	-614 149

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	5 203 319
Utskilt tomteverdi	-389 103
SUM BYGNINGER	4 814 216

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.58/bnr.112

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

	-2 274
Opprinnelig 2021	000
Nedbetalt tidligere	102 049
Nedbetalt i år	0
	-2 171 951

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.



	-8 500	
Opprinnelig 2020	000	
Nedbetalt tidligere	550 326	
Nedbetalt i år	209 377	
		-7 740 297
Obos-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 23 år.		
	-8 938	
Opprinnelig 2018	934	
	1 257	
Nedbetalt tidligere	001	
Nedbetalt i år	287 254	
		-7 394 679
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 306 927

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1976	-1 276 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 276 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-57 035
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-57 035

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 276 200
Pantelån	17 306 927
Påløpte avdrag	19 963
TOTALT	18 603 090

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

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
TOTALT	5 203 319



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2020 - 2020	Varmtvannsberedere Takrehabilitering	Det er skiftet ut totalt 3 stk Takrehabilitering på 10 tak
2019 - 2019	Varmtvannsberedere Bod for avfall	Det er skiftet ut totalt 6 stk Ny bod for restavfall/kildesortering er oppsatt ved nr 18.
2018 - 2018	Nye postkassestativer og postkasser	
2016 - 2017	Alle enheter er ferdig malt 3 ganger	
2015 - 2017	Rørfornyning	Nye avløpsrør i alle andelene
2015 - 2015	Nye ytterdører	Nye ytterdører til alle boenheter byttet i 2015
2015 - 2016	Vifter til bad	Det er satt inn vifter på alle bad
2014 - 2015	Maling av alle fasader + garasjer	Alle fasader i borettslaget er malt 2 ganger. Et tredje strøk er gjennomført sommeren 2016.
2013 - 2014	Etterisolering, ny fasade med ny maling	Hele borettslaget er renoverert de seneste 15 årene. I 2013 og 2014 ble det etterisolert med bytte til ny dobbeltfaset panel. Alle leiligheter og andre bygg ble malt utvendig. Vinduer og de fleste ytterdører er skiftet.



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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 3233 Selskapsnavn: Nordre Fritzølia 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>Aleksander Fevang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Aleksander Fevang og Mette Marit Tangerud 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>

21 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000kr.

For

Mot

Sak 6 Styret ønsker å leie inn ekstern styreleder

Styret anbefaler å leie inn ekstern styreleder.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anita Dahl

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Maria B. Hansen

Mona Bjørnstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Erik Berg

Mette Marit Tangerud

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Thomas Lomsdal



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Maria Bjørnstad Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Mona Bjørnstad

Sak 9 Oppheve generalforsamlingsvedtak 2023

Styret anbefaler å stemme for å oppheve tidligere vedtak

For

Mot



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](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.