



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 918 322  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
NYGÅRDSSKAUEN II  
Forretningsadresse: Steinsoppfaret 100  
4824 BJORBEEKK

### 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: Leif Ove Øyna  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

### 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, 03.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		928 000	883 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>928 000</b>	<b>883 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	76 345	71 345
Annen driftskostnad	1,4,5	567 661	2 578 212
<b>Driftsresultat</b>		<b>283 995</b>	<b>-1 766 357</b>
<b>Finansresultat</b>			
Annen finansinntekt		4 599	13 582
Annen finanskostnad		140 814	76 437
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>	6	<b>147 780</b>	<b>-1 829 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-147 780	1 829 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-147 780</b>	<b>1 829 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 908</b>	<b>207 360</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 203	200 530
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>291 111</b>	<b>407 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 111</b>	<b>407 890</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 647 016</b>	<b>-1 794 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-1 647 016</b>	<b>-1 794 796</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 866 296	2 014 849
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 866 296</b>	<b>2 014 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverandørgjeld		71 831	182 050
Annen kortsiktig gjeld		0	5 787
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>71 831</b>	<b>187 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 938 127</b>	<b>2 202 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 111</b>	<b>407 890</b>



## Resultatrapport klient 1106 Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		928 000	883 200	883 200	998 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>928 000</b>	<b>883 200</b>	<b>883 200</b>	<b>998 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 875	9 375	9 870	7 800
Styrehonorar	2	70 000	65 000	65 000	70 000
Forretningsførerhonorar		76 128	72 504	76 125	75 215
Rådgivningstjenester		0	0	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		12 160	12 160	12 160	9 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 345	6 345	6 345	6 345
Vedlikehold/serviceavtaler	4	30 110	2 102 870	45 000	45 000
Kabel-tv/Internett		266 647	242 496	258 400	277 000
Forsikring		161 634	131 409	174 775	196 063
Andre driftsutgifter	5	11 107	7 398	14 680	12 835
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>644 005</b>	<b>2 649 557</b>	<b>669 855</b>	<b>707 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>283 995</b>	<b>-1 766 357</b>	<b>213 345</b>	<b>291 042</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 599	13 582	300	7 000
Rentekostnad		140 814	76 437	144 100	128 514
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-136 215</b>	<b>-62 854</b>	<b>-143 800</b>	<b>-121 514</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>147 780</b>	<b>-1 829 211</b>	<b>69 545</b>	<b>169 528</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-147 780	1 829 211	69 545	169 528
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-147 780</b>	<b>1 829 211</b>	<b>69 545</b>	<b>169 528</b>

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II



Balanserapport klient 1106 Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 261	19
Andre fordringer		94 647	207 341
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		184 203	200 530
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>291 111</b>	<b>407 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 111</b>	<b>407 890</b>

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II



## Balanserapport klient 1106 Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-1 794 796	-1 794 796
Årets resultat		147 780	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 647 016</b>	<b>-1 794 796</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	1 866 296	2 014 849
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 866 296</b>	<b>2 014 849</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 787
Leverandørgjeld		71 831	182 050
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>71 831</b>	<b>187 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 938 127</b>	<b>2 202 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 111</b>	<b>407 890</b>

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Leif Ove Øyna  
Styreleder

Camilla Hessje  
Styremedlem

Glenn Bergmann Pedersen  
Styremedlem

Markus Hagen Frydenlund  
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II



## Noter 2025

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 875	9 375
<b>Sum</b>	<b>9 875</b>	<b>9 375</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

### Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	45 000	45 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	25 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>65 000</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
<b>Sum</b>	<b>6 345</b>	<b>6 345</b>

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Noter 2025

### Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	8 530	58 350
6604 Vedlikehold elektro	0	40 800
6605 Vedlikehold utv. anlegg	3 000	3 977
6614 Egenandel skader	0	20 000
6630 Brøyting	18 580	31 996
6640 Maling	0	1 947 746
<b>Sum</b>	<b>30 110</b>	<b>2 102 870</b>

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Årsmøte	1 824	1 250
7770 Bankomkostninger	3 138	6 088
7790 Andre kostnader	6 145	60
<b>Sum</b>	<b>11 107</b>	<b>7 398</b>

### Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>220 053</b>	<b>309 392</b>
Årets resultat	147 780	-1 829 211
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-148 553	1 739 873
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-773</b>	<b>-89 338</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>219 280</b>	<b>220 053</b>
Omløpsmidler	291 111	407 890
- Kortsiktig gjeld	71 831	187 837
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>219 280</b>	<b>220 053</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-1 794 796	34 416
Årets resultat	147 780	-1 829 211
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-1 647 016</b>	<b>-1 794 796</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere en balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at sameiet har gjennomført vedlikehold av bygget. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.



Noter 2025

**Note 8 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:

**Nordea Bank AB  
(publ), filial i Norge**

Formål:

Refinansiering og  
vedlikehold

Lånenummer:

**60308123688**

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2024

Rentesats:

7.10 %

Betingelser:

Flytende rente

Beregnet innfridd:

30.09.2034

Opprinnelig lånebeløp:

2 050 000

Lånesaldo 01.01:

2 014 849

Avdrag i perioden:

148 553

Lånesaldo 31.12:

**1 866 296**

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123688	32	58 322	1 866 304



Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II**

Styreleder	Leif Ove Øyna (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Glenn Bergmann Pedersen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Markus Hagen Frydenlund (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Camilla Hessje (sign.)	05.03.2026



**Cedra**

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS  
Markensgate 32, 2 etasje  
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet 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 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 sameiets 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>.

Kristiansand, 6. mars 2026  
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor

Cedra Norge AS  
Registrert i Foretaksregisteret  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 935 416 779



(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 15:07:32 UTC+01:00


**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - 3abd1b2f-0a10-4759-9ac4-440304871914

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.