



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: 24.02.2026

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, 03.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 976693175

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		666 288	549 360
Sum inntekter		666 288	549 360
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 318	5 319
Annen driftskostnad		422 444	332 355
Sum kostnader		459 709	369 622
Driftsresultat		206 579	179 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 417	18 572
Sum finansinntekter		15 417	18 572
Annen finanskostnad		26 297	37 011
Sum finanskostnader		26 297	37 011
Netto finans		-10 880	-18 439
Resultat før skattekostnad		195 699	161 299
Årsresultat		195 699	161 299
Totalresultat		195 699	161 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 699	161 299
Sum overføringer og disponeringer		195 699	161 299



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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 397	75 715
Sum varige driftsmidler		4 870 397	4 875 715
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 415	14 481
Sum finansielle anleggsmidler		17 415	14 481
Sum anleggsmidler		4 887 812	4 890 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 838	15 038
Sum fordringer		16 838	15 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 954	540 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 954	540 587
Sum omløpsmidler		462 792	555 626
SUM EIENDELER		5 350 604	5 445 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 037 661	3 841 962
Sum opptjent egenkapital		4 037 661	3 841 962
Sum egenkapital		4 038 461	3 842 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		398 851	604 100
Øvrig langsiktig gjeld		895 432	892 912
Sum annen langsiktig gjeld		1 294 283	1 497 012
Sum langsiktig gjeld		1 294 283	1 497 012
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 943	105 702
Leverandørgjeld		8 918	346
Sum kortsiktig gjeld		17 861	106 048
Sum gjeld		1 312 144	1 603 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 350 604	5 445 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 323234

Enheten

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

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: 24.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 02.03.2026



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		666 288	549 360
Sum inntekter		666 288	549 360
Kostnader			
Lønnskostnad		31 948	31 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 318	5 319
Annen driftskostnad		422 444	332 355
Sum kostnader		459 709	369 622
Driftsresultat		206 579	179 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 417	18 572
Sum finansinntekter		15 417	18 572
Annen finanskostnad		26 297	37 011
Sum finanskostnader		26 297	37 011
Netto finans		-10 880	-18 439
Resultat før skattekostnad		195 699	161 299
Årsresultat		195 699	161 299
Totalresultat		195 699	161 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 699	161 299
Sum overføringer og disponeringer		195 699	161 299



Organisasjonsnr: 976 693 175
NØKLEBY 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		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 397	75 715
Sum varige driftsmidler		4 870 397	4 875 715
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 415	14 481
Sum finansielle anleggsmidler		17 415	14 481
Sum anleggsmidler		4 887 812	4 890 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 838	15 038
Sum fordringer		16 838	15 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 954	540 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 954	540 587
Sum omløpsmidler		462 792	555 626
SUM EIENDELER		5 350 604	5 445 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Sum innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 037 661	3 841 962
Sum opptjent egenkapital	4 037 661	3 841 962
Sum egenkapital	4 038 461	3 842 762
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	398 851	604 100
Øvrig langsiktig gjeld	895 432	892 912
Sum annen langsiktig gjeld	1 294 283	1 497 012
Sum langsiktig gjeld	1 294 283	1 497 012
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 943	105 702
Leverandørgjeld	8 918	346
Sum kortsiktig gjeld	17 861	106 048
Sum gjeld	1 312 144	1 603 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 350 604	5 445 821



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

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.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3604

NØKLEBY BORETTSLAG



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:

24. februar 2026 kl. 18:30, Hos Vigdis Lislebyveien 182H.

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 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 den foreslåtte møtelederen 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 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

Nanna Hjørdis Selvaag er valgt.



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. Revisjonsberetning for Nøkleby Borettslag - 2025.pdf
- 2. 3604 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Linderud
- Vigdis Osnes

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Nanna Selvaag

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



Styrets årsrapport

Vi har gjennomført 7 styremøter i perioden og behandlet diverse saker.

Utvendig lys ved trappene har blitt byttet.

Styret har forhandlet frem ny kontrakt med firma for brøyting.

Felleskostnadene har blitt oppjustert med 4% og vi har kvittet oss med et lån. Økonomien i Borettslaget er sunn.



Til generalforsamlingen i Nøkleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkleby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avvirket.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

7 av 17

Revisjonsberetning for Nøkleby Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, 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, 10. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



NØKLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 976 693 175, KLIENTNR. 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. 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.		449 578	485 669
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		195 699	161 299
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 318	5 319
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-205 249	-202 244
Innsk. øremerk. bankkto		-414	-466
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 646	-36 092
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		444 932	449 578
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		462 792	555 626
Kortsiktig gjeld		-17 861	-106 048
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		444 932	449 578



NØKLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 976 693 175, KLIENTNR. 3604

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	666 288	549 360	666 000	692 220
SUM DRIFTSINNEKTER		666 288	549 360	666 000	692 220
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 948	-3 948	-4 000	-4 230
Styrehonorar	4	-28 000	-28 000	-28 000	-30 000
Avskrivninger	13	-5 318	-5 319	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-36 115	-34 725	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar		-18 715	-5 910	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-58 444	-12 928	-39 000	-51 000
Forsikringer		-57 795	-52 666	-52 000	-64 000
Kommunale avgifter	7	-153 180	-144 477	-169 000	-168 000
Energi/fyring	8	-3 857	-3 719	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 153	-59 369	-61 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-21 185	-11 936	-19 100	-32 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-459 709	-369 622	-426 100	-479 540
DRIFTSRESULTAT		206 579	179 738	239 900	212 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 417	18 572	0	0
Finanskostnader	11	-26 297	-37 011	-32 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 880	-18 439	-32 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		195 699	161 299	207 900	192 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		195 699	161 299		



NØKLEBY BORETTSLAG ORG.NR. 976 693 175, KLIENTNR. 3604

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 440 508	4 440 508
Tomt		359 492	359 492
Andre varige driftsmidler	13	70 397	75 715
Øremerkede bankinnskudd		17 415	14 481
SUM ANLEGGSMIDLER		4 887 812	4 890 196
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 838	15 038
Driftskonto OBOS-banken		157 693	162 110
Sparekonto OBOS-banken		288 261	378 477
SUM OMLØPSMIDLER		462 792	555 626
SUM EIENDELER		5 350 604	5 445 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		4 037 661	3 841 962
SUM EGENKAPITAL		4 038 461	3 842 762
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	398 851	604 100
Borettsinnskudd	15	879 200	879 200
Annen langsiktig gjeld		16 232	13 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 294 283	1 497 012
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 918	346
Påløpte renter		8 943	13 863
Påløpte avdrag		0	91 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 861	106 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 350 604	5 445 821
Pantstillelse	16	4 499 400	4 719 400
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 09.02.2025 Styret i Nøkleby Borettslag			
Olaug Holen/s/	Vigdis Arnesen Osnes/s/	Nanna Hjørdis Selvaag/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	648 288
Garasje	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	666 288

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-28 000
SUM STYREHONORAR	-28 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 625
Drift/vedlikehold elektro	-16 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 654
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 444

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse



av bygningene.



NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 900
Kommunale avgifter	-130 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 180

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 857
SUM ENERGI / FYRING	-3 857

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-799
Snørydding	-16 250
Andre driftskostnader	-104
Trykksaker	-192
Andre kontorkostnader	-184
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 185

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	4 740
Renter av driftskonto i OBOS-banken	479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 198
SUM FINANSINNTEKTER	15 417

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 388
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 908
SUM FINANSKOSTNADER	-26 297

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	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

Garasje		
Tilgang 1997	150 336	
Avskrevet tidligere	-81 168	
Avskrevet i år	-3 007	
		66 161
Portåpner		
Tilgang 2017	23 116	
Avskrevet tidligere	-16 569	
Avskrevet i år	-2 312	
		4 235



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	70 396
--------------------------------	---------------

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-220 000
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	108 994
---------------------	---------

Nedbetalt i år	111 006
----------------	---------

0

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-3 940 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	3 446 906
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	94 243
----------------	--------

-398 851

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-398 851
------------------------------------	-----------------

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-879 200
-----------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD	-879 200
---------------------------	-----------------

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 200
-----------------	---------

Pantelån	398 851
----------	---------

TOTALT	1 278 051
---------------	------------------

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

Bygninger	4 440 508
-----------	-----------

Tomt	359 492
------	---------

TOTALT	4 800 000
---------------	------------------



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.02.26

Selskapsnummer: 3604 Selskapsnavn: NØKLEBY 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.