



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 26.03.2026

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 964484910

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		1 288 224	1 202 072
Sum inntekter		1 288 224	1 202 072
Kostnader			
Lønnskostnad		79 916	70 788
Annen driftskostnad		1 304 551	730 915
Sum kostnader		1 384 467	801 703
Driftsresultat		-96 242	400 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 721	7 594
Sum finansinntekter		9 721	7 594
Annen finanskostnad		281 156	269 422
Sum finanskostnader		281 156	269 422
Netto finans		-271 434	-261 827
Resultat før skattekostnad		-367 677	138 542
Årsresultat		-367 677	138 542
Totalresultat		-367 677	138 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-367 677	138 542
Sum overføringer og disponeringer		-367 677	138 542



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		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		895 067	895 067
Sum varige driftsmidler		6 694 166	6 694 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 694 166	6 694 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		138	12 410
Andre fordringer		49 367	42 400
Sum fordringer		49 505	54 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 550	384 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 550	384 553
Sum omløpsmidler		498 054	439 362
SUM EIENDELER		7 192 220	7 133 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 283 229	1 650 906
Sum opptjent egenkapital		1 283 229	1 650 906
Sum egenkapital		1 286 229	1 653 906
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 599 107	5 183 756
Øvrig langsiktig gjeld		226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 825 907	5 410 556
Sum langsiktig gjeld		5 825 907	5 410 556
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 501	13 834
Leverandørgjeld		29 315	29 149
Skyldige offentlige avgifter		288	288
Annen kortsiktig gjeld		37 980	25 795
Sum kortsiktig gjeld		80 083	69 066
Sum gjeld		5 905 990	5 479 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 192 220	7 133 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360517

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 26.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 288 224	1 202 072
Sum inntekter		1 288 224	1 202 072
Kostnader			
Lønnskostnad		79 916	70 788
Annen driftskostnad		1 304 551	730 915
Sum kostnader		1 384 467	801 703
Driftsresultat		-96 242	400 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 721	7 594
Sum finansinntekter		9 721	7 594
Annen finanskostnad		281 156	269 422
Sum finanskostnader		281 156	269 422
Netto finans		-271 434	-261 827
Resultat før skattekostnad		-367 677	138 542
Årsresultat		-367 677	138 542
Totalresultat		-367 677	138 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-367 677	138 542
Sum overføringer og disponeringer		-367 677	138 542



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

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		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		895 067	895 067
Sum varige driftsmidler		6 694 166	6 694 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 694 166	6 694 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		138	12 410
Andre fordringer		49 367	42 400
Sum fordringer		49 505	54 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 550	384 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 550	384 553
Sum omløpsmidler		498 054	439 362
SUM EIENDELER		7 192 220	7 133 528

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 283 229	1 650 906
Sum opptjent egenkapital	1 283 229	1 650 906
Sum egenkapital	1 286 229	1 653 906
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 599 107	5 183 756
Øvrig langsiktig gjeld	226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 825 907	5 410 556
Sum langsiktig gjeld	5 825 907	5 410 556
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 501	13 834
Leverandørgjeld	29 315	29 149
Skyldige offentlige avgifter	288	288
Annen kortsiktig gjeld	37 980	25 795
Sum kortsiktig gjeld	80 083	69 066
Sum gjeld	5 905 990	5 479 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 192 220	7 133 528



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTLAGET NYHEIMSVEGEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 9267

BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

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 23. mars kl. 14:00 og lukker 26. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9267>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21



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
Camilla Hagen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Christine Sunde Lilleby og Bjarne Lesund 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 17



b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 51 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 51 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Hagen

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Hege Iversen
- Pia-Cathrine Reitan



Styrets årsrapport

Styret i 2025 har bestått av:

Styreleder Camilla Hagen

Styremedlem Hege Iversen

Styremedlem Pia-Cathrine Reitan

Det er avholdt 6 styremøter siden siste årsmøte avholdt april 2025.

Styrets arbeid:

Organisert dugnad/containerinnleie blant beboere.

Rehabilitering av piper utført vår 2025.

Igangsatt arbeid for innleggelse av fibernett til eiendommen, dialog med levering og vurdering av kostnader.

Inngått avtale med norsk brannvern og satt i gang prosess for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Utfordring med 1 av 2 ladepunkt. Arbeidet ble avsluttet med nytt ladepunkt.

Avtaleforhold:

Revisor: BDO As

Forretningsførsel: OBOS eiendomsforvaltning.

Sesongarbeid plenklipping Jonas Kjebekk Johansen

Sesongarbeid strøing/brøyting: Are Lynum

Kabeltv: Telenor

Forsikring: If skadeforsikring.



**BORETTLAGET NYHEIMSVEIEN 21
ORG.NR. 964484910, KLIENTNR. 9267**

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.		370 297	362 611
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-367 677	138 542
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 374 903	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 959 552	-130 857
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		47 674	7 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		417 971	370 297
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		498 054	439 362
Kortsiktig gjeld		-80 083	-69 066
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		417 971	370 297



**BORETTSLAGET NYHEIMSVEIEN 21
ORG.NR. 964484910, KLIENTNR. 9267**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 952	1 182 424	1 260 000	1 295 000
Ladeinntekter elbil		28 272	0	0	35 000
Andre inntekter		0	19 648	35 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 288 224	1 202 072	1 295 000	1 330 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 916	-30 788	-31 040	-31 040
Styrehonorar	4	-48 000	-40 000	-40 000	-48 000
Revisjonshonorar	5	-22 429	-10 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-59 943	-59 290	-63 000	-65 835
Konsulenthonorar		-2 295	-3 475	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-568 883	-89 244	-61 000	-71 000
Forsikringer		-87 739	-81 667	-98 000	-109 760
Kommunale avgifter	7	-263 931	-245 005	-294 000	-303 345
Energi/fyring	8	-28 767	-22 132	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 599	-157 247	-161 000	-86 000
Andre driftskostnader	9	-92 966	-62 606	-106 000	-107 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 384 467	-801 703	-894 040	-862 330
DRIFTSRESULTAT		-96 242	400 369	400 960	467 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 721	7 594	0	0
Finanskostnader	11	-281 156	-269 422	-271 000	-270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 434	-261 827	-271 000	-270 000
ÅRSRESULTAT		-367 677	138 542	129 960	197 670
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	138 542		
Fra opptjent egenkapital:		-367 677	0		



**BORETTLAGET NYHEIMSVEIEN 21
ORG.NR. 964484910, KLIENTNR. 9267**

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 707 203	5 707 203
Tomt		91 895	91 895
Andre varige driftsmidler	13	895 067	895 067
SUM ANLEGGSMIDLER		6 694 166	6 694 166
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		138	12 410
Forskuddsbetalte kostnader		45 300	39 900
Andre kortsiktige fordringer	14	4 067	2 500
Driftskonto OBOS-banken		176 914	219 248
Sparekonto OBOS-banken		271 636	165 305
SUM OMLØPSMIDLER		498 054	439 362
SUM EIENDELER		7 192 220	7 133 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 283 229	1 650 906
SUM EGENKAPITAL		1 286 229	1 653 906
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 599 107	5 183 756
Borettsinnskudd	16	226 800	226 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 825 907	5 410 556
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 940	21 708
Leverandørgjeld		29 315	29 149
Skyldige offentlige avgifter	17	288	288
Påløpte renter		12 501	13 834
Annen kortsiktig gjeld	18	2 040	4 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 083	69 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 192 220	7 133 528
Pantstillelse	19	6 901 703	6 300 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.02.2026
Styret i Borettslaget Nyheimsveien 21

Camilla Hagen /s/

Pia-Cathrine Reitan /s/

Hege Iversen /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kabel-TV	156 960
Felleskostnader	1 102 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 259 952

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 040
Arbeidsgiveravgift	-9 876
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 916

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-48 000
SUM STYREHONORAR	-48 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 429
SUM REVISJONSHONORAR	-22 429



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-485 973
Drift/vedlikehold VVS	-8 576
Drift/vedlikehold elektro	-24 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 923
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 470
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-295

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-568 883**

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-91 006
Vann- og avløpsgebyr	-74 537
Feie- og tilsynsgebyr	-16 482
Renovasjonsgebyr	-81 905

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-263 931**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 767
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING **-28 767**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 025
Datautstyr	-899
Annet driftsmateriale	-175
Renhold ved firmaer	-36 900
Snørydding	-33 750
Andre driftskostnader	-426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 648
Vedlikehold biler/maskiner	-399
Bank- og kortgebyr	-2 765
Øreavrunding	0

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-92 966**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 331
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 346
Andre renteinntekter	103

SUM FINANSINNTEKTER **9 721**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-149 097
Pantegjeldsrenter	-32 184
Pantegjeldsrenter	-99 875

SUM FINANSKOSTNADER **-281 156**



NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		312 993
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		5 394 210
SUM BYGNINGER		5 707 203

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

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper			
Tilgang 2018	35 061		
Avskrevet tidligere	-35 060		
			1
Ladestasjon			
Tilgang 2021	53 500		
Avskrevet tidligere	-53 499		
			1
Parkeringsplass			
Kostpris 2005	895 065		
		895 065	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		895 067	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnad desember fakturert på feil år		4 067
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 067

NOTE 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,12 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2016	-4 300 000		
Nedbetalt tidligere	951 477		
Nedbetalt i år	92 483		
			-3 256 040
Obos Boligkreditt AS			
Flytende rente			
Opprinnelig 2021	-1 974 986		
Nedbetalt tidligere	139 753		
Nedbetalt i år (innfridd)	1 835 233		
			0
OBOS-banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2025	-2 374 903		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	31 836		
			-2 343 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 599 107	

**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-226 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-226 800

NOTE 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-288

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-2 040
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 040

NOTE 19

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 800
Pantelån	5 599 107
TOTALT	5 825 907

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

Bygninger	5 707 203
Tomt	91 895
TOTALT	5 799 098

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21.

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

Ole Jarle Haukvik

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:29:55 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eudl.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://eudl.penneo.com>.

Vedlegg 1

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.

14 av 17

Penneo Dokumentnøkkel: QWV2H-XIPUD-LHN2H-1MWWJ-B3U05-1KXW4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 9267 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

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>Camilla Hagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christine Sunde Lilleby og Bjarne Lesund 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 51 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Camilla Hagen

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Hege Iversen

Pia-Cathrine Reitan



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim