



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### 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: 28.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948714930

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 133 496	7 312 668
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 133 496</b>	<b>7 312 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		500 218	571 425
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 828	17 827
Annen driftskostnad		7 087 087	6 451 657
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 605 134</b>	<b>7 040 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 362</b>	<b>271 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 540	10 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 540</b>	<b>10 780</b>
Annen finanskostnad		497 739	526 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 739</b>	<b>526 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 199</b>	<b>-515 519</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 163	-243 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 741	44 569
Sum varige driftsmidler		24 877 897	24 895 726
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		155 010	103 506
Sum finansielle anleggsmidler		155 026	103 522
Sum anleggsmidler		25 032 923	24 999 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 070	
Andre fordringer		134 305	22 500
Sum fordringer		140 375	22 500
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 463	473 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 463	473 468
Sum omløpsmidler		689 838	495 968
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400</b>	<b>15 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 976 662	15 939 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 976 662</b>	<b>15 939 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 992 062</b>	<b>15 954 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 337 757	8 493 681
Øvrig langsiktig gjeld		999 122	950 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 336 879</b>	<b>9 444 294</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 336 879</b>	<b>9 444 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 508	2 831
Leverandørgjeld		383 572	73 362
Skyldige offentlige avgifter		413	9 095
Annen kortsiktig gjeld		7 328	10 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 820</b>	<b>96 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 730 699</b>	<b>9 540 317</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364014

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

#### 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: 28.03.2026

#### 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, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 948 714 930  
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 133 496	7 312 668
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 133 496</b>	<b>7 312 668</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		500 218	571 425
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 828	17 827
Annen driftskostnad		7 087 087	6 451 657
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 605 134</b>	<b>7 040 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 362</b>	<b>271 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 540	10 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 540</b>	<b>10 780</b>
Annen finanskostnad		497 739	526 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 739</b>	<b>526 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-491 199</b>	<b>-515 519</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 163	-243 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>



Organisasjonsnr: 948 714 930  
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 741	44 569
Sum varige driftsmidler		24 877 897	24 895 726
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		155 010	103 506
Sum finansielle anleggsmidler		155 026	103 522
Sum anleggsmidler		25 032 923	24 999 247
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 070	
Andre fordringer		134 305	22 500
Sum fordringer		140 375	22 500
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 463	473 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 463	473 468
Sum omløpsmidler		689 838	495 968
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>15 400</b>	<b>15 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 976 662	15 939 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 976 662</b>	<b>15 939 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 992 062</b>	<b>15 954 898</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 337 757	8 493 681
Øvrig langsiktig gjeld	999 122	950 613
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 336 879</b>	<b>9 444 294</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 336 879</b>	<b>9 444 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 508	2 831
Leverandørgjeld	383 572	73 362
Skyldige offentlige avgifter	413	9 095
Annen kortsiktig gjeld	7 328	10 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>393 820</b>	<b>96 023</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 730 699</b>	<b>9 540 317</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>



Organisasjonsnr: 948 714 930  
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

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. 89

NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NEDRE KALDBAKKEN 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 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/89>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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. Årsregnskap 2025
5. Tilfluktsrom
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE KALDBAKKEN 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  
Ronny Vestgård er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Christian Lasse og Stephan Furuseth 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

## Årsregnskap 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap 2025



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsregnskap 2025 godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 0089 Revisors beretning.pdf

2. 0089 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

### Tilfluktsrom

#### Forslag fremmet av:

Andelseier 18 Sissel Margrete Robertsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ber styret utrede og informere beboerne i borettslaget om mulig tilgang til tilfluktsrom dersom det skulle bli nødvendig. Dersom dette ikke finnes i dag, ber jeg om at styret utreder andre muligheter for tilfluktsrom enn i vårt eget borettslag.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

#### Begrunnelse:

Tilfluktsrom hører ikke hjemme innunder borettslagets oppgaver. Det er myndighetene som har ansvar for tilfluktsrom til befolkningen. Informasjon om dette finnes på sivilforsvarets nettsider:

<https://www.sivilforsvaret.no/dette-er-sivilforsvaret/tilfluktsrom/>

Med hilsen

Styret, NKBL

#### Forslag til vedtak

Andelseiers forslag vedtas

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Arne Eriksen  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Andre Andersen  
Valgkomitéens innstilling
- Linda Furuseth  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Kent-Erik Tunberg  
Valgkomitéens innstilling
- Christoffer Risbakk Vegsund  
Valgkomitéens innstilling
- Lars Kristian Askeland  
Valgkomitéens innstilling
- Vidar Nesbakk Evju  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anders Kent-Erik Tunberg
- Karin Woldmo



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:

- Odd-Arne Eriksen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Karlsen



## Styrets årsrapport

- Restaurering/utbedring av konstruksjoner i balkonger med følgende adresser: Kalbakkslyngen 6, Akerlia 9, Kalbakkfaret 1
- Beskjæring av trær i Akerlia og Kalbakkfaret inkludert utkjøring av hageavfall
- Bytte av innelamper. Total 45
- Bytte av vinduer. Total 19
- Reparasjon av pipebeslag
- Halvårlig vedlikehold av brannvarslere
- Avløpsutbedring ved bytte del av deformert avløpsrør i Kalbakkslyngen 6
- Vedlikehold av avløpsrør ved bruk av strømper i Akerlia 1, 3, 5, Nedre Kalbakkvei 11,13 ,15 og Kalbakkslyngen 2 og 4
- Antall styremøter: 11

Med hilsen

Styret, NKBL



Til generalforsamlingen i Nedre Kalbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Kalbakken 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 oppfylder 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 inngenting 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

8 av 21

0089 Revisors beretning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 19. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## NEDRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948714930, KLIENTNR. 89

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>399 945</b>	<b>773 212</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		37 163	-243 761
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 828	17 827
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-155 924	-144 743
Innsk. øremerk. bankkto		-2 995	-2 591
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-103 927</b>	<b>-373 268</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>296 017</b>	<b>399 945</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		689 838	495 968
Kortsiktig gjeld		-393 820	-96 023
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>296 017</b>	<b>399 945</b>



## NEDRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948714930, KLIENTNR. 89

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 999 191	7 312 668	7 978 000	8 916 000
Andre inntekter	3	134 305	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 133 496</b>	<b>7 312 668</b>	<b>7 978 000</b>	<b>8 916 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-85 218	-156 425	-80 000	-80 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-17 828	-17 827	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-11 750	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-196 320	-188 770	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-26 334	-25 863	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 438 573	-2 105 538	-1 700 000	-2 100 000
Forsikringer		-946 379	-717 198	-762 000	-877 513
Kommunale avgifter	8	-2 454 132	-2 262 318	-2 524 000	-2 654 878
Energi/fyring	9	-231 794	-410 180	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-584 076	-567 359	-593 000	-610 790
Andre driftskostnader	10	-196 480	-162 682	-336 000	-167 930
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 605 134</b>	<b>-7 040 910</b>	<b>-7 064 000</b>	<b>-7 569 531</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>528 362</b>	<b>271 758</b>	<b>914 000</b>	<b>1 346 469</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 540	10 780	0	0
Finanskostnader	12	-497 739	-526 299	-514 000	-453 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-491 199</b>	<b>-515 519</b>	<b>-514 000</b>	<b>-453 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>37 163</b>	<b>-243 761</b>	<b>400 000</b>	<b>893 469</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-243 761		
Til opptjent egenkapital:		37 163	0		



NEDRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948714930, KLIENTNR. 89

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	23 387 539	23 387 539
Tomt		1 463 617	1 463 617
Andre varige driftsmidler	14	26 741	44 569
Aksjer og andeler	15	16	16
Øremerkede bankinnskudd		155 010	103 506
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>25 032 923</b>	<b>24 999 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 070	0
Andre kortsiktige fordringer	16	134 305	22 500
Driftskonto OBOS-banken		494 700	415 560
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 990
Sparekonto OBOS-banken		2 889	2 792
Sparekonto OBOS-banken II		51 874	50 126
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>689 838</b>	<b>495 968</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		15 976 662	15 939 498
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 992 062</b>	<b>15 954 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 337 757	8 493 681
Borettsinnskudd	18	852 580	852 580
Annen langsiktig gjeld		146 542	98 033
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 336 879</b>	<b>9 444 294</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		383 572	73 362
Skyldige offentlige avgifter	19	413	9 095
Påløpte renter		2 508	2 831
Annen kortsiktig gjeld	20	7 328	10 736
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>393 820</b>	<b>96 023</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 722 761</b>	<b>25 495 215</b>
Pantstillelse	21	10 452 580	10 452 580
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026

Styret i Nedre Kalbakken Borettslag

Ronny Vestgård /s/

Lars Karlsen /s/

Odd Arne Eriksen /s/

Christine Sørflaten-Thuen /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 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.

### 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

Eiendomsskatt	10 164
Felleskostnader	7 363 746
Garasje	111 000
TV/internett	426 657
Parkering	24 000
Leietillegg påbygg	63 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 999 191</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

MILJØTILTAK	134 305
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>134 305</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 475
Påløpte feriepenger	-2 928
Arbeidsgiveravgift	-61 815



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-85 218**

---

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 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -415 000

---

**SUM STYREHONORAR** **-415 000**

---

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -11 500

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -13 000

---

**SUM REVISJONSHONORAR** **-13 000**

---

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 804 328

Drift/vedlikehold VVS -319 374

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -282 180

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -12 691

Egenandel forsikring -20 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-2 438 573**

---

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -10 178

Vann- og avløpsgebyr -1 586 520

Feie- og tilsynsgebyr -31 590

Renovasjonsgebyr -825 844

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-2 454 132**

---

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -231 794

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-231 794**

---

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -40 678

Skadedyrarbeid/soppkontroll -23 256

Renhold ved firmaer -24 157

Snørydding -21 563

Andre driftskostnader -10 553

Trykksaker -4 311

Møter, kurs, oppdateringer mv. -3 790



Andre kostnader tillitsvalgte	-11 500
Andre kontorkostnader	-179
Telefon, annet	-13 277
Kontingenter	-32 500
Bank- og kortgebyr	-2 923
Velferdskostnader	-7 794
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 480</b>

### NOTE 11

#### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 840
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>6 540</b>

### NOTE 12

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-493 754
Renter på leverandørgjeld	-3 985
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-497 739</b>

### NOTE 13

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 727 080
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	15 660 459
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>23 387 539</b>

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

### NOTE 14

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje lager i Bekken garasjelag		
Tilgang 2017	15 000	
Avskrevet tidligere	-14 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeplass med lekehus og huskestativ		
Tilgang 2017	178 273	
Avskrevet tidligere	-133 705	
Avskrevet i år	-17 827	
		26 741
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>26 741</b>

#### **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-17 828**

### NOTE 15

#### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 16 Balanseført verdi: kr 16

Aksjeselskapets navn: Grorud samfunnshus.

Den samlede aksjekapital i Grorud samfunnshus er på kr 16.



**NOTE 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS miljøtilskudd 2025, utbetalt 2026	134 305
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>134 305</b>

**NOTE 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Opprinnelig 2019	-9 505 970
Nedbetalt tidligere	1 012 289
Nedbetalt i år	155 924
	-8 337 757
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 337 757</b>

**NOTE 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-852 580
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-852 580</b>

**NOTE 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-413
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-413</b>

**NOTE 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-2 928
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Forskudd kundefordringer	-4 365
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 328</b>

**NOTE 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	852 580
Pantelån	8 337 757
<b>TOTALT</b>	<b>9 190 337</b>

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

Bygninger	23 387 539
Tomt	1 463 617
<b>TOTALT</b>	<b>24 851 156</b>



## 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 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.26

Selskapsnummer: 89 Selskapsnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ronny Vestgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christian Lassem og Stephan Furusest er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsregnskap 2025**

Årsregnskap 2025 godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Tilfluktsrom**

Andelseiers forslag vedtas

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Odd Arne Eriksen

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Jarle Andre Andersen  
 Linda Furuseth

**Varamedlem (kun 4 skal velges)**

- Anders Kent-Erik Tunberg  
 Christoffer Risbakk Vegsund  
 Lars Kristian Askeland  
 Vidar Nesbakk Evju

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

- Anders Kent-Erik Tunberg  
 Karin Woldmo



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Odd-Arne Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Lars Karlsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.