



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYSTUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 09.03.2026

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 998802628

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		1 521 434	1 516 435
Sum inntekter		1 521 434	1 516 435
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 066 558	1 020 513
Sum kostnader		1 123 608	1 077 563
Driftsresultat		397 826	438 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 540	10 385
Sum finansinntekter		5 540	10 385
Annen finanskostnad		179 270	210 790
Sum finanskostnader		179 270	210 790
Netto finans		-173 730	-200 405
Resultat før skattekostnad		224 096	238 467
Årsresultat		224 096	238 467
Totalresultat		224 096	238 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 096	238 467
Sum overføringer og disponeringer		224 096	238 467



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		43 133 713	43 133 713
Sum varige driftsmidler		43 133 713	43 133 713
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 986	20 669
Sum finansielle anleggsmidler		25 986	20 669
Sum anleggsmidler		43 159 699	43 154 382
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 336	44 349
Sum fordringer		79 336	44 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 292	301 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 292	301 538
Sum omløpsmidler		392 628	345 887
SUM EIENDELER		43 552 327	43 500 269

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 205 063	22 980 967
Sum opptjent egenkapital		23 205 063	22 980 967
Sum egenkapital		23 280 063	23 055 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 960 145	3 104 512
Øvrig langsiktig gjeld		17 264 262	17 259 537
Sum annen langsiktig gjeld		20 224 407	20 364 049
Sum langsiktig gjeld		20 224 407	20 364 049
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		890	1 042
Leverandørgjeld		46 418	34 934
Annen kortsiktig gjeld		549	44 277
Sum kortsiktig gjeld		47 857	80 253
Sum gjeld		20 272 265	20 444 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 552 327	43 500 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364107

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYSTUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 09.03.2026

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: 998 802 628
NYSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 434	1 516 435
Sum inntekter		1 521 434	1 516 435
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 066 558	1 020 513
Sum kostnader		1 123 608	1 077 563
Driftsresultat		397 826	438 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 540	10 385
Sum finansinntekter		5 540	10 385
Annen finanskostnad		179 270	210 790
Sum finanskostnader		179 270	210 790
Netto finans		-173 730	-200 405
Resultat før skattekostnad		224 096	238 467
Årsresultat		224 096	238 467
Totalresultat		224 096	238 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 096	238 467
Sum overføringer og disponeringer		224 096	238 467



Organisasjonsnr: 998 802 628
NYSTUEN 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		43 133 713	43 133 713
Sum varige driftsmidler		43 133 713	43 133 713

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 986	20 669
Sum finansielle anleggsmidler		25 986	20 669

Sum anleggsmidler		43 159 699	43 154 382
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		79 336	44 349
Sum fordringer		79 336	44 349

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 292	301 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 292	301 538

Sum omløpsmidler		392 628	345 887
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		43 552 327	43 500 269
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	23 205 063	22 980 967
Sum opptjent egenkapital	23 205 063	22 980 967
Sum egenkapital	23 280 063	23 055 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 960 145	3 104 512
Øvrig langsiktig gjeld	17 264 262	17 259 537
Sum annen langsiktig gjeld	20 224 407	20 364 049
Sum langsiktig gjeld	20 224 407	20 364 049
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	890	1 042
Leverandørgjeld	46 418	34 934
Annen kortsiktig gjeld	549	44 277
Sum kortsiktig gjeld	47 857	80 253
Sum gjeld	20 272 265	20 444 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 552 327	43 500 269



Organisasjonsnr: 998 802 628
NYSTUEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 4987

NYSTUEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NYSTUEN 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:

9. mars 2026 kl. 18:00, Vangsvegen 143.

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 NYSTUEN 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
Terje Berg 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
Velges i årsmøtet



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 innkalling.pdf
- 2. 4987 Nystuen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Berg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Arne Refsahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Kristiansen
- Solveig Haugerøy

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:

- Kristin Thorsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål Jacobsen



Styrets årsrapport

Styret har i 2025 vesentlig arbeidet med følgende saker:

1. Sikre/oppretthold ordinær drift/vedlikehold av bygg og uteområder.
2. Sikre/opprettholde trygg og sikker økonomi.
3. Utskifting/oppgradering av ventilasjonsanlegg i flere leiligheter.
4. Brann/sikkerhetskontroll av garasjeanlegg.
5. Rydding/fjerning av av vegetasjon og kratt mot naboeiendom mot syd.
6. Behandlet søknad om hundehold fra en andelseier.
7. Forsikringssak med Tryg Forsikring i forbindelse med vannlekkasje i en leilighet.
8. Utbedring/Asfaltering av innkjøring til 2 garasjer.
9. Skiftet til elbelysning på felles P-plass foran Nystuen brl / Felles garasjeanlegg.
10. Vårdugnad på uteområdene/beboermøter.
11. Deltatt i styrearbeid fellesstyret.



NYSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 998802628, KLIENTNR. 4987

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.		265 634	489 358
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		224 096	238 467
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-44 367	-311 553
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-100 000	-150 000
Innsk. øremerk. bankkto		-592	-638
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		79 137	-223 724
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		344 771	265 634
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		392 628	345 887
Kortsiktig gjeld		-47 857	-80 253
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		344 771	265 634





NYSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 998802628, KLIENTNR. 4987

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	223 637	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 178 136	1 366 435	1 413 000	1 464 000
Ladeinntekter elbil		19 661	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 421 434	1 366 435	1 413 000	1 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 971	-7 776	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-60 235	-57 920	-61 000	-63 745
Konsulenthonorar		-33 399	-1 731	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-129 936	-137 605	-169 000	-161 070
Forsikringer		-68 500	-65 016	-72 000	-80 640
Kommunale avgifter	7	-365 885	-354 240	-417 240	-407 000
Energi/fyring	8	-162 172	-160 659	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 970	-104 865	-118 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-118 489	-130 701	-102 500	-93 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 123 608	-1 077 563	-1 166 740	-1 173 225
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		297 826	288 872	246 260	290 775
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	150 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		397 826	438 872	246 260	290 775
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 540	10 385	0	0
Finanskostnader	11	-179 270	-210 790	-208 000	-161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-173 730	-200 405	-208 000	-161 000
ÅRSRESULTAT		224 096	238 467	38 260	129 775
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		224 096	238 467		





NYSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 998802628, KLIENTNR. 4987

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	41 621 000	41 621 000
Tomt		1 512 713	1 512 713
Øremerkede bankinnskudd		25 986	20 669
SUM ANLEGGSMIDLER		43 159 699	43 154 382
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 818	34 571
Andre kortsiktige fordringer	13	33 518	9 778
Driftskonto OBOS-banken		190 025	107 900
Sparekonto OBOS-banken		123 268	193 639
SUM OMLØPSMIDLER		392 628	345 887
SUM EIENDELER		43 552 327	43 500 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 5000		75 000	75 000
Annen egenkapital	14	23 205 063	22 980 967
SUM EGENKAPITAL		23 280 063	23 055 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 960 145	3 104 512
Borettsinnskudd	16	17 240 000	17 240 000
Annen langsiktig gjeld		24 262	19 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 224 407	20 364 049
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 418	34 934
Påløpte renter		890	1 042
Annen kortsiktig gjeld	17	549	44 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 857	80 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 552 327	43 500 269
Pantstillelse	18	43 100 000	43 100 000
Garantiansvar		0	0





Hamar, 11.02.2026
Styret i Nystuen Borettslag

Terje Berg /s

Magne Kristiansen /s

Geir Arne Refsahl /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 verdi-forningelse. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	142 548
Felleskostnader	1 035 588
Kapitalkostnader IN I	225 714





Reg.kapitalkostnader IN I	-2 077
Fratrekk kapitalkostnader	-223 637
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 178 136

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	-50 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 971
SUM REVISJONSHONORAR	-7 971

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold elektro	-2 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 020
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 864
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 983
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 936

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-140 402
Vann- og avløpsgebyr	-155 286
Renovasjonsgebyr	-70 197
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 885

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 203
Fjernvarme	-113 969
SUM ENERGI / FYRING	-162 172





NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 336
Lyspærer og sikringer	-2 607
Vaktmestertjenester	-28 311
Renhold ved firmaer	-21 614
Snørydding	-22 244
Gressklipping	-17 289
Andre driftskostnader	-10 242
Andre kontorkostnader	-7 696
Kontingenter	-3 000
Bank- og kortgebyr	-2 077
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-1 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 489

NOTE 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	319
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 221
SUM FINANSINNEKTER	5 540

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-179 270
SUM FINANSKOSTNADER	-179 270

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	41 621 000
SUM BYGNINGER	41 621 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.4/bnr.194

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

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt elbiladingsinntekter fra 2023 til 2025	19 661
Viderefakturere mellom borettslagene - Edvardsen Elektro	13 857
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 518

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 853 989
Egenkapital fra IN tidligere	21 596 591
Egenkapital fra IN 2025	100 000
Reduksjon EK fra IN	-6 270 517
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 280 063





Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-25 860 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 158 897
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	44 367
Nedbetalt tidligere, IN	21 596 591
Nedbetalt i år, IN	100 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-2 960 145**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd - Opprinnelig 2012 **-17 240 000**

SUM BORETTSINNSKUDD **-17 240 000**

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere - IN lån **-549**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-549**

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 240 000
Pantelån	2 960 145
Beregnete IN forpliktelser	15 426 074
TOTALT	35 626 219

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

Bygninger	41 621 000
Tomt	1 512 713
TOTALT	43 133 713





Til generalforsamlingen i Nystuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nystuen 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 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 2

15 av 18 4987 Nystuen Borettslag - revisjonsberetning 2025.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



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 4987 Selskapsnavn: NYSTUEN 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.