



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 612 418
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: P W NILSENS VEG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Reidar Barstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		969 774	1 006 908
Sum inntekter		969 774	1 006 908
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	180 298	259 230
Sum kostnader		180 296	259 231
Driftsresultat		789 478	747 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 958	1 532
Annen rentekostnad		675 971	698 835
Sum finanskostnader		-665 013	-697 303
Netto finans			
Årsresultat		124 465	50 375
Overføring til/fra fond	8	-50 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	19 612 500	19 612 500
Sum anleggsmidler		19 612 500	19 612 500
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	6	39 973	63 522
Andre fordringer	7	12 614	50 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 382	197 551
Sum omløpsmidler		431 969	311 598
SUM EIENDELER		20 044 469	19 924 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		341 405	266 940
Sum egenkapital		461 405	336 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	19 525 688	19 525 901
Sum langsiktig gjeld	11	19 525 688	19 525 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 662	2 720
Annen kortsiktig gjeld		53 715	58 538
Sum kortsiktig gjeld		57 377	61 258
Sum gjeld		19 583 064	19 587 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 044 469	19 924 098



Disponible midler 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	250 340	200 173
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	124 465	50 375
Avdrag langsiktig gjeld	-213	-207
B. Årets endring disponible midler	124 252	50 168
C. Disponible midler UB	374 592	250 340
Omløpsmidler	431 969	311 598
- Kortsiktig gjeld	57 377	61 258
C. Disponible midler	374 592	250 340

P W Nilsens veg 6 Borettslag



Resultat 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		239 845	214 080	237 850	262 030
Renter		697 221	761 676	703 080	632 772
TV/Internett		32 708	31 152	32 640	33 456
Sum inntekter		969 774	1 006 908	973 570	928 258
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		6 016	5 730	6 100	6 400
Forretningsførerhonorar		33 456	32 816	35 550	37 330
Andre forvaltningstjenester		0	0	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		4 000	4 000	5 000	5 000
Vedlikehold	1	6 585	99 973	30 000	30 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		140	0	0	1 000
TV/Internett		33 320	32 392	32 640	33 456
Forsikring	2	19 535	16 719	20 000	25 300
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Porto		200	200	500	500
Kontingenter		736	2 217	1 600	1 600
Kommunale avgifter	3	66 707	60 403	81 100	82 000
Andre driftsutgifter	4	8 243	4 780	4 000	8 000
Bomiljø		1 360	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		180 296	259 231	220 490	234 586
Driftsresultat		789 478	747 677	753 080	693 672
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		10 958	1 532	0	0
Rentekostnad		675 971	698 835	703 080	633 672
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-665 013	-697 303	-703 080	-633 672
Resultat som overføres fri egenkapital		124 465	50 375	50 000	60 000
Av dette overføres til fond	8	-50 000	0	0	0

P W Nilsens veg 6 Borettslag



Balanse 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 11	3 382 500	3 382 500
Bygninger	5, 11	16 230 000	16 230 000
Sum anleggsmidler		19 612 500	19 612 500
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	6	39 973	63 522
Andre kortsiktige fordringer	7	12 614	50 525
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		379 382	197 551
Sum omløpsmidler		431 969	311 598
SUM EIENDELER		20 044 469	19 924 098

P W Nilsens veg 6 Borettslag



Balanse 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Fond/ avsetninger	8	100 000	50 000
Opptjent egenkapital		266 940	266 940
Årets resultat		74 465	0
Sum egenkapital		461 405	336 940
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	11 713 688	11 713 901
Borettsinnskudd	10	7 812 000	7 812 000
Sum langsiktig gjeld	11	19 525 688	19 525 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 662	2 720
Annen kortsiktig gjeld		53 715	58 538
Sum kortsiktig gjeld		57 377	61 258
SUM GJELD		19 583 064	19 587 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 044 469	19 924 098

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 17.03.2026

Reidar Barstad
Styreleder

Anita Olsvik Moe
Vara med godkjenningsrett

Rune Ytterdal
Styremedlem

Beate Bremnes
Styremedlem

P W Nilsens veg 6 Borettslag



Noter 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	858	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 726	96 530
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	350
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	0	3 093
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 000	0
Sum	6 585	99 973

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

Note 2 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	19 535	16 719
Sum	19 535	16 719

Note 3 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	37 748	37 236
Eiendomsskatt	28 959	23 167
Sum	66 707	60 403

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	5 240	860
Bank og kortgebyrer	3 003	3 066
Andre gebyrer	0	854
Sum	8 243	4 780

Noter



Noter 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 382 500	16 230 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 382 500	16 230 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 382 500	16 230 000
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2022 til kr. 3 385 500,- Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger.

Note 6 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Restanser felleskostnader	39 973	63 522
Sum	39 973	63 522

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	0	40 000
Forskuddsbetalt	12 614	10 525
Sum	12 614	50 525

Note 8 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 50 000,- avsatt i 2025, og kr. 50 000,- for tidligere år.

Noter



Noter 2025 P W Nilsens veg 6 Borettslag 929612418

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Formål:	Fellesgjeld - innenfor 60%
Lånenummer:	44841620566
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	pt
Beregnet innfridd:	01.08.2062
Opprinnelig lånebeløp:	11 718 000
Lånesaldo 01.01:	11 713 901
Avdrag i perioden:	213
Lånesaldo 31.12:	11 713 688
Saldo 5 år frem i tid:	11 711 487

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 298 786	3 298 786
	1	3 112 854	3 112 854
	1	2 962 909	2 962 909
	1	2 339 139	2 339 139

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 44841620566 har første avdrag 01.09.2032 med kr 13 062	1	3 298 786	3 678
	1	3 112 854	3 471
	1	2 962 909	3 304
	1	2 339 139	2 608

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	7 812 000	7 812 000
Sum	7 812 000	7 812 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 19 525 688,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 19 612 500,-

Noter



Resultat og balanse med noter for P W Nilsens veg 6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For P W Nilsens veg 6 Borettslag

Styreleder	Reidar Barstad (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Anita Olsvik Moe (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Beate Bremnes (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Rune Ytterdal (sign.)	01.04.2026



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i P W Nilsens Veg 6 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for P W Nilsens Veg 6 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



Building a better
working world

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen
statsautorisert revisor