



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
v/OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

### 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, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 952382543

---

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		2 932 992	2 600 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 932 992</b>	<b>2 600 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		1 957 157	1 720 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 065 552</b>	<b>1 817 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>867 440</b>	<b>783 195</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 417	37 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 417</b>	<b>37 231</b>
Annen finanskostnad		632 844	672 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>632 844</b>	<b>672 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-593 427</b>	<b>-635 670</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 013	147 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</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		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		31 511	86 892
Sum finansielle anleggsmidler		31 511	86 892
Sum anleggsmidler		9 434 644	9 490 025
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		164 876	290 615
Sum fordringer		164 876	290 615
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 954	493 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 954	493 627
Sum omløpsmidler		793 830	784 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 659 074	1 933 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 659 074</b>	<b>-1 933 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 654 274</b>	<b>-1 928 287</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		11 371 693	11 653 011
Øvrig langsiktig gjeld		308 593	365 473
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 680 286</b>	<b>12 018 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 680 286</b>	<b>12 018 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 545	170 558
Leverandørgjeld		135 917	13 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>202 462</b>	<b>184 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 882 748</b>	<b>12 202 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339074

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
v/OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

#### 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, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 952 382 543  
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 932 992	2 600 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 932 992</b>	<b>2 600 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		1 957 157	1 720 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 065 552</b>	<b>1 817 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>867 440</b>	<b>783 195</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 417	37 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 417</b>	<b>37 231</b>
Annen finanskostnad		632 844	672 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>632 844</b>	<b>672 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-593 427</b>	<b>-635 670</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 013	147 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>



Organisasjonsnr: 952 382 543  
NEDRE SLETTA 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		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		31 511	86 892
Sum finansielle anleggsmidler		31 511	86 892
Sum anleggsmidler		9 434 644	9 490 025
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		164 876	290 615
Sum fordringer		164 876	290 615
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 954	493 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 954	493 627
Sum omløpsmidler		793 830	784 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 659 074	1 933 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 659 074</b>	<b>-1 933 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 654 274</b>	<b>-1 928 287</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 371 693	11 653 011
Øvrig langsiktig gjeld	308 593	365 473
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 680 286</b>	<b>12 018 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 680 286</b>	<b>12 018 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 545	170 558
Leverandørgjeld	135 917	13 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>202 462</b>	<b>184 070</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 882 748</b>	<b>12 202 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>



Organisasjonsnr: 952 382 543  
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3513

NEDRE SLETTA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NEDRE SLETTA 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Sagabakken skole rom 201.. .

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
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 NEDRE SLETTA 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

Tom Roar Nilsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Som fører av protokollen foreslås Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Protokollvitne(r) velges på møtet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges på møtet.



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025 m.rev.ber.-3513.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 95000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Gretland Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Martinsen

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:

- Helena Gretland Andersen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liv Martinsen



## Styrets årsrapport

Det har i perioden fra sist årsmøte vært avholdt 5 styremøter.

Det er også gjennomført et ekstraordinært årsmøte. Årsaken til dette er at forrige revisjons firma endret strategi og bestemte at små kunder skulle avsluttes, porteføljen ble solgt til et annet firma. Obos har fremforhandlet samme vilkår med det nye firmaet. Ved skifte av revisjonsfirma krevers det ved Norsk lov ekstraordinært årsmøte der dette stemmes over av eierne i borettslaget om bytte av revisor.

Det har vært gjennomført en kontroll av brannvesenet, de sjekket alle piper i leiligheten og inspeksjon av dette i fellesområder. De som brannvesenet ikke kom inn hos har fått beskjed om å avtale egen kontroll.

Det ble funnet noen avvik i fellesområder, det skal være rettet.

Det er også gjennomført en kontroll av felles elanlegg i 2025. Det er en del av HMS arbeidet.

Ved visuell befarings av styreleder så det noe ruskete ut flere steder.

Det er utarbeidet en rapport og det ventes en tilbakemelding på hva som må utbedres, Alt som sto i rapporten er ikke lovpålagt å endre på.

Det er også i år gjennomført kontroll fra Norsk Brannvern, avvik er rettet opp i. Det er skiftet ut batterier i røykvarslerne.under kontrollen

Det er etablert rørsystem for elbillading i to bygg. Ved behov utvides dette til flere bygg.

Det ble avholdt flere befaringer i forbindelse med dette prosjektet. Både før løsning ble valgt og under etablering.

Miljøkontoen er brukt til denne investeringen. Det er mye overvann i området. Det var problemer med det ene rørsystemet ved kummen der rørene avsluttes. Det ble vedtatt drenering rundt den ene kummen for å forhindre vanninntrenging i rørsystemet.

I årets budsjettprosess ble det vedtatt en økning av felleshusleien med 6 %, dette for å balansere kostnader med inntekter.

Det brukes kun midler på høyst nødvendige saker grunnet store kostnadsøkninger på renter, forsikringer og kommunale avgifter de siste årene og noen av de øker også mye i 2026.

Det ble gjennomført en dugnad i 2025. Det var bra oppmøte der ulike oppgaver ble utført. Det ble også leid inn en konteiner slik at beboerne kunne kaste større ting.

Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og hamburgere.

Det satses på ny dugnad i 2026.

Det er meldt inn feil på ytterligere vinduer og verandadør også i år, det er skiftet ut.

Det er kostbart å skifte vinder og verandadører. Det er brukt mye midler på dette også i 2025.

Om dere antar at det begynner å bli problemer med å lukke vinduer/verandadører, er det viktig å gi beskjed til styret umiddelbart. Det er ofte mye billigere å justere eller reparere enn full utskifting. Hvor lengre det ventes med å gjøre noe er risikoen stor for å det må skiftes helt med tilhørende store kostnader.

Det har vært en vannlekkasje i en bereder som ble fikset samme kveld

Et vannrør frøs rett før jul og rørlegger ble kontaktet. I forbindelse med dette ble det satt inn en stoppekran i naboelighet slik at dette sikres bedre om det skulle skje igjen og at et rør eventuelt skulle skades når det fryser. Rør som frøs er på yttervegg, det er vanskelig å endre på denne infrastrukturen inne i vegg.



Til generalforsamlingen i Nedre Sletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Sletta 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vedlegg 1

7 av 16

Årsregnskap 2025 m.rev.ber.-3513.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 12. februar 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**NEDRE SLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952382543, KLIENTNR. 3513**

**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>600 172</b>	<b>814 980</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		274 013	147 525
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-281 318	-359 536
Innsk. øremerk. bankkto		-1 499	-2 797
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-8 804</b>	<b>-214 808</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>591 368</b>	<b>600 172</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		793 830	784 242
Kortsiktig gjeld		-202 462	-184 070
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>591 368</b>	<b>600 172</b>



**NEDRE SLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952382543, KLIENTNR. 3513**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 860 992	2 600 640	2 861 000	3 032 000
Andre inntekter	3	72 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 932 992</b>	<b>2 600 640</b>	<b>2 861 000</b>	<b>3 032 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 985	-13 400	-13 400
Styrehonorar	5	-95 000	-85 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 250	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-166 850	-160 430	-170 000	-177 650
Konsulenthonorar		-1 530	-283	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-285 108	-180 455	-215 000	-153 600
Forsikringer		-318 746	-277 909	-294 700	-350 064
Kommunale avgifter	8	-659 654	-627 785	-717 039	-746 000
Energiforbruk	9	-67 881	-75 567	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 590	-283 559	-311 914	-333 504
Andre driftskostnader	10	-122 173	-106 222	-102 000	-109 830
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 065 552</b>	<b>-1 817 445</b>	<b>-1 989 053</b>	<b>-2 049 318</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>867 440</b>	<b>783 195</b>	<b>871 947</b>	<b>982 682</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 417	37 231	17 000	17 000
Finanskostnader	12	-632 844	-672 901	-663 000	-600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-593 427</b>	<b>-635 670</b>	<b>-646 000</b>	<b>-583 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>274 013</b>	<b>147 525</b>	<b>225 947</b>	<b>399 682</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		274 013	147 525		



**NEDRE SLETTA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952382543, KLIENTNR. 3513**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 945 037	8 945 037
Tomt		458 096	458 096
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		31 511	86 892
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 434 644</b>	<b>9 490 025</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 876	290 615
Driftskonto OBOS-banken		414 371	286 276
Sparekonto OBOS-banken		214 583	207 351
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>793 830</b>	<b>784 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-1 659 074	-1 933 087
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 654 274</b>	<b>-1 928 287</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 371 693	11 653 011
Borettsinnskudd	17	283 200	283 200
Annen langsiktig gjeld		25 393	82 273
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 680 286</b>	<b>12 018 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		135 917	13 512
Påløpte renter		66 545	74 947
Påløpte avdrag		0	95 611
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>202 462</b>	<b>184 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 228 474</b>	<b>10 274 268</b>
Pantstillelse	18	16 078 800	16 078 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.02.2026  
Styret i Nedre Sletta Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Yvonne Sandberg /s/

Helena G. Andersen /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 860 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 860 992</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Miljøtilskudd	72 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>72 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-95 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 625
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 625</b>



## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 425
Drift/vedlikehold VVS	-10 496
Drift/vedlikehold elektro	-79 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 024
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 819
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-285 108</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-146 560
Kommunale avgifter	-513 094
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-659 654</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 881
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-67 881</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 801
Vaktmestertjenester	-101 191
Andre driftskostnader	-1 273
Trykksaker	-1 374
Andre kontorkostnader	-546
Porto	-270
Kontingenter	-9 600
Bank- og kortgebyr	-2 427
Velferdskostnader	-692
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-122 173</b>

## NOTE 11

### FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 762
Renter av driftskonto i OBOS-banken	924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 731
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>39 417</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-132 215
Pantegjeldsrenter	-500 629
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-632 844</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 582 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 363 037
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 945 037</b>

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



## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvernutstyr		
Tilgang 2005	114 325	
Avskrevet tidligere	-114 324	
Avskrevet i år		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

## NOTE 15

### UDDEKKET TAP

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-6 295 600	
Nedbetalt tidligere	3 341 836	
Nedbetalt i år	99 271	-2 854 493
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,44 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2022	-9 305 076	
Nedbetalt tidligere	605 829	
Nedbetalt i år	182 047	-8 517 200
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 371 693</b>

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-283 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-283 200</b>

## NOTE 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	283 200
Pantelån	11 371 693
<b>TOTALT</b>	<b>11 654 893</b>

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

Bygninger	8 945 037
Tomt	458 096
<b>TOTALT</b>	<b>9 403 133</b>



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 3513 Selskapsnavn: NEDRE SLETTA 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](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.