



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 835 443  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NARNTE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Avd. Østfold  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950835443

---

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		2 400 000	2 247 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 400 000</b>	<b>2 247 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 623	114 100
Annen driftskostnad		1 964 775	3 160 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 398</b>	<b>3 274 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>292 602</b>	<b>-1 026 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 335	8 119
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 335</b>	<b>8 119</b>
Annen finanskostnad		453 076	447 558
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 076</b>	<b>447 558</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 740</b>	<b>-439 439</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 138	-1 466 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</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		6 518 301	6 518 301
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		201 312	201 312
Sum varige driftsmidler		6 719 613	6 719 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		87 079	72 410
Sum finansielle anleggsmidler		87 079	72 410
Sum anleggsmidler		6 806 693	6 792 024
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		79 409	67 739
Sum fordringer		79 409	67 739
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 595	935 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 595	935 430
Sum omløpsmidler		496 005	1 003 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 302 697</b>	<b>7 795 192</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		926 989	777 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-926 989</b>	<b>-777 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-922 989</b>	<b>-773 850</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		7 863 636	8 021 556
Øvrig langsiktig gjeld		357 161	344 561
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 220 797</b>	<b>8 366 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 220 797</b>	<b>8 366 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 195	93 317
Leverandørgjeld		-18 306	109 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 888</b>	<b>202 925</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 225 686</b>	<b>8 569 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 302 697</b>	<b>7 795 192</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364123

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 835 443  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NARNTE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Avd. Østfold  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 950 835 443  
NARTE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 400 000	2 247 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 400 000</b>	<b>2 247 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 623	114 100
Annen driftskostnad		1 964 775	3 160 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 398</b>	<b>3 274 527</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>292 602</b>	<b>-1 026 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 335	8 119
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 335</b>	<b>8 119</b>
Annen finanskostnad		453 076	447 558
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 076</b>	<b>447 558</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 740</b>	<b>-439 439</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 138	-1 466 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>



Organisasjonsnr: 950 835 443  
NARTE 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 6 518 301 6 518 301

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

201 312 201 312

Sum varige driftsmidler

6 719 613 6 719 613

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 87 079 72 410

Sum finansielle anleggsmidler 87 079 72 410

Sum anleggsmidler 6 806 693 6 792 024

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer 0 0

###### Fordringer

Andre fordringer 79 409 67 739

Sum fordringer 79 409 67 739

###### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 416 595 935 430

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 416 595 935 430

Sum omløpsmidler 496 005 1 003 169

**SUM EIENDELER 7 302 697 7 795 192**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 4 000 4 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	926 989	777 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-926 989</b>	<b>-777 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-922 989</b>	<b>-773 850</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 863 636	8 021 556
Øvrig langsiktig gjeld	357 161	344 561
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 220 797</b>	<b>8 366 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 220 797</b>	<b>8 366 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 195	93 317
Leverandørgjeld	-18 306	109 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 888</b>	<b>202 925</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 225 686</b>	<b>8 569 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 302 697</b>	<b>7 795 192</b>



Organisasjonsnr: 950 835 443  
NARTE 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. 3516

NARNTÉ BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i NARNTE 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 23. mars kl. 11:00 og lukker 26. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3516>

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Avstemming på papir (analogt)

Avstemmingsskjema kan leveres til styret innen fristen for avstemming. Postkasse John Aksel Bilicz, Johan L.Johannesens Gate 29.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Andre honorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i NARTE 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.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

### Forslag til vedtak

Roar Andersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Torild Jeanette Ellingsen og John Aksel Bilicz er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 m.rev.ber-3516.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Som er tilsvarende budsjettet, og beløp som ble bevilget forrige år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-

Sak 6

## Andre honorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Honorar til materialforvalter

Styrets innstilling

Materialforvalters honorar foreslås satt til kr 15.000,-

Forslag til vedtak

Materialforvalters honorar settes til kr 15.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Her fremkommer det hvilke kandidater som er på valg i år. Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år av gangen, og varamedlemmer for ett år.

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte. Deres innstilling vedlegges.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Lindalen

Dette blir siste periode for Joakim Lindalen.

Arbeidet med og hente inn ny styreleder for neste periode begynner allerede desember 2026.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Aksel Bilicz

Nåværende styremedlem som gjøre en kjempe jobb.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torild Ellingsen

**Valg av 2 valgkomite medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlemmer:

- Kristine Løken
- Nina-Elisabeth Nilsen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 20262027.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Kun andelseiere kan velges.

### Innstilling

Velges kun delegat.



### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- John Aksel Bilicz



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden hatt et omfattende og aktivt arbeid knyttet til drift, vedlikehold, sikkerhet og administrasjon av borettslaget. Arbeidet kan oppsummeres innen følgende hovedområder:

#### Drift og daglig forvaltning

- Oppdatering og oppslag av kontaktinformasjon og tømnelister i alle oppganger
- Generelt vedlikehold i fellesarealer, inkludert bytte av batterier og lyspærer
- Oppfølging av skadedyrfeller og renhold i fellesarealer
- Oppfølging av fakturaer, avtaler og løpende administrasjon
- Løpende dialog og oppfølging av henvendelser fra beboere

#### Befaringer og teknisk kontroll

- Befaring av alle fellesarealer, loft og tekniske rom
- Befaring av fasader, takrenner, piper og luker
- Teknisk befaring av bygg og installasjoner
- Kamerainspeksjon av kloakk- og overvannsledninger i utvalgte bygg

#### Vedlikehold og utbedringstiltak

- Utskifting av feierluker i byggene
- Utskifting av utgangsdører og flere ytterdørlåser
- Utskifting av brannvarslere i alle oppganger og fellesarealer
- Utskifting og reparasjon av defekte vinduer
- Maling og oppgradering av fellesarealer
- Tiltak på loft i flere bygg knyttet til setningsskader i bærebjelker
- Innkjøp av materiell til fellesområder
- Utbedring av flere setningsskader i kjellere å generelt i byggene innvendig

#### VVS og tekniske anlegg

- Oppfølging, avlesning og vedlikehold av vannmålere
- Utskifting og oppgradering av flere vannmålere
- Tilstandsvurdering og oppgradering av felles VVS-anlegg
- Oppfølging av hovedledninger fra kommunal vei og inn til leiligheter

#### HMS, sikkerhet og brannvern

- Gjennomføring av HMS-analyse og risikovurdering for borettslaget
- HMS-runder i alle fellesarealer, både innvendig og utvendig



- Oppfølging av brann sikkerhet i samarbeid med brannvesen og kommune
- Behandling og gjennomføring av tiltak etter branntilsyn
- Etablering av ny og forbedret skiltning

#### Planlegging, økonomi og langsiktig vedlikehold

- Utarbeidelse av økonomiplan og fremtidige prognoser i samarbeid med OBOS
- Utarbeidelse av tilstandsrapport med anbefalinger for fremtidig vedlikehold
- Innhenting og vurdering av tilbud på vedlikehold og utbedringstiltak
- Reforhandling av rammeavtaler og fornyelse av eksisterende avtaler

#### Prosjekter og eksternt samarbeid

- Prosjektering og planlegging av ny asfaltering ved nr. 13
- Oppfølging av arbeid med kommunen knyttet til kommunal vei
- Endringer og justeringer av tekniske installasjoner i fellesrom
- Oppfølging av forsikringssaker og skadeoppgjør

#### Beboeroppfølging og søknader

- Behandling av klager og beboerhenvendelser
- Oppfølging av beboersamtaler og individuelle forespørsler
- Behandling av søknader knyttet til sykkelbod og boder for hjelpemidler
- Varsling av beboere vedrørende avfall i fellesarealer
- Planlegging og gjennomføring av dugnader, inkludert informasjon og bestilling av  
konteinere



Til generalforsamlingen i Narnte Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Narnte 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

10 av 22

Årsregnskap 2025 m.rev.ber-3516.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, 13. februar 2026  
**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**NARTE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950835443, KLIENTNR. 3516**

**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>800 244</b>	<b>1 170 174</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-149 138	-1 466 126
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	7 054 227
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-157 920	-5 955 700
Innsk. øremerk. bankkto		-2 069	-2 331
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-309 127</b>	<b>-369 930</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>491 116</b>	<b>800 244</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		496 005	1 003 169
Kortsiktig gjeld		-4 888	-202 925
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>491 116</b>	<b>800 244</b>



**NARTE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950835443, KLIENTNR. 3516**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 400 000	2 247 840	2 400 000	2 640 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 400 000</b>	<b>2 247 840</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 640 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 625	-14 100	-15 000	-30 000
Styrehonorar	4	-114 998	-100 000	-115 000	-114 998
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-128 040	-123 115	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-16 503	-3 550	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-585 997	-1 910 135	-267 000	-267 150
Forsikringer		-175 668	-153 533	-164 000	-193 680
Kommunale avgifter	7	-577 213	-591 156	-653 000	-646 000
Energi/fyring	8	-27 384	-27 090	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 455	-182 591	-245 000	-287 000
Andre driftskostnader	9	-172 141	-161 257	-185 000	-188 330
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 107 398</b>	<b>-3 274 527</b>	<b>-1 824 000</b>	<b>-1 913 248</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>292 602</b>	<b>-1 026 687</b>	<b>576 000</b>	<b>726 752</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 335	8 119	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-453 076	-447 558	-475 000	-418 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-441 740</b>	<b>-439 439</b>	<b>-473 000</b>	<b>-416 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-149 138</b>	<b>-1 466 126</b>	<b>103 000</b>	<b>310 752</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-149 138	-1 466 126		



**NARTE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950835443, KLIENTNR. 3516**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 355 763	6 355 763
Tomt		162 538	162 538
Andre varige driftsmidler	13	201 312	201 312
Øremerkede bankinnskudd		87 079	72 410
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 806 693</b>	<b>6 792 024</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		79 409	67 739
Driftskonto OBOS-banken		258 179	782 353
Sparekonto OBOS-banken		158 416	153 077
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>496 005</b>	<b>1 003 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 302 697</b>	<b>7 795 192</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	14	-926 989	-777 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-922 989</b>	<b>-773 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 863 636	8 021 556
Borettsinnskudd	16	276 000	276 000
Annen langsiktig gjeld		81 161	68 561
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 220 797</b>	<b>8 366 117</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-18 306	109 608
Påløpte renter		23 195	27 740
Påløpte avdrag		0	65 577
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 888</b>	<b>202 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 302 697</b>	<b>7 795 192</b>
Pantstillelse	17	10 271 000	10 271 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 12.02.2026

Styret i Narnte Borettslag

Joakim Karlsen Lindalen /s/

Svein Leo Ellingsen /s/

John Aksel Bilicz /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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 400 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 400 000</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 625</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-114 998
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-114 998</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 375</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-421 346
Drift/vedlikehold VVS	-44 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 335
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-585 997</b>

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

## NOTE 7

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-136 320
Kommunale avgifter	-440 893
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-577 213</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-27 384
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-27 384</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 908
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 465
Annet driftsmateriale	-2 950
Vaktmestertjenester	-89 000
Andre driftskostnader	-5 942
Trykksaker	-644
Andre kontorkostnader	-8 571
Porto	-1 530
Kontingenter	-8 000
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-3 699
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 141</b>



## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 408
Andre renteinntekter	2 798
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 335</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-44 463
Pantegjeldsrenter	-408 613
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-453 076</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 425 300
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	4 930 463
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 355 763</b>

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

## NOTE 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsplasser	
Tilgang 2017	201 312
	201 312
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>201 312</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**0**

## NOTE 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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 15

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2000

-2 940 000

Nedbetalt tidligere

1 930 805

Nedbetalt i år

67 614

-941 581

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-7 054 227

Nedbetalt tidligere

41 866

Nedbetalt i år

90 306

-6 922 055

#### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 863 636**

### NOTE 16

#### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-276 000

#### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-276 000**

### NOTE 17

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

276 000

Pantelån

7 863 636

#### **TOTALT**

**8 139 636**

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

Bygninger

6 355 763

Tomt

162 538

#### **TOTALT**

**6 518 301**



Valgkomiteens innstilling til styret i Narnte borettslag 2026/2027

Styret

Styreleder (1 år): Joakim Karlsen Lindalen

Styremedlem 2 (1 år): Svein Leo Ellingsen

Styremedlem 3 (2 år): John Aksel Bilicz

Varamedlem (2 år): Torild Ellingsen

Valgkomité

Medlem: Kristine Løken (1 år)

Medlem: Nina-Elisabeth Nilsen (1 år)

Fredrikstad, 09.02.2026

Kristine Løken

Nina-Elisabeth Nilsen



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 3516 Selskapsnavn: NARNTÉ 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>Roar Andersen 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>Torild Jeanette Ellingsen og John Aksel Bilicz 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 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret**

Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Andre honorar**

Materialforvalters honorar settes til kr 15.000,-

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Joakim Lindalen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- John Aksel Bilicz

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Torild Ellingsen

Valgkomite medlemmer (kun 2 skal velges)

- Kristine Løken  
 Nina-Elisabeth Nilsen

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- John Aksel Bilicz





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.