



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kundert Borettslag  
Forretningsadresse: c/o 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: 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, 03.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 947515640

---

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		1 560 000	1 322 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 000</b>	<b>1 322 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 638	45 640
Annen driftskostnad		891 656	882 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>937 294</b>	<b>928 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>622 706</b>	<b>394 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 585	11 143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 585</b>	<b>11 143</b>
Annen finanskostnad		316 557	335 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 557</b>	<b>335 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-305 972</b>	<b>-324 748</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 734	69 610
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</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		13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 795	74 795
Sum varige driftsmidler		13 310 395	13 310 395
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 310 395	13 310 395
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		336	22 000
Andre fordringer		62 957	52 652
Sum fordringer		63 293	74 652
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 000	485 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 000	485 769
Sum omløpsmidler		766 293	560 421
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 501 770	3 185 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 501 770</b>	<b>3 185 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 503 770</b>	<b>3 187 036</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		5 335 443	5 450 237
Øvrig langsiktig gjeld		5 200 000	5 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 535 443</b>	<b>10 650 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 535 443</b>	<b>10 650 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 605	1 817
Leverandørgjeld		35 870	31 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 475</b>	<b>33 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 572 918</b>	<b>10 683 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335680

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kundert Borettslag  
Forretningsadresse: c/o 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: 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, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 947 515 640  
Kundert Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 560 000	1 322 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 000</b>	<b>1 322 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 638	45 640
Annen driftskostnad		891 656	882 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>937 294</b>	<b>928 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>622 706</b>	<b>394 359</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 585	11 143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 585</b>	<b>11 143</b>
Annen finanskostnad		316 557	335 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 557</b>	<b>335 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-305 972</b>	<b>-324 748</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 734	69 610
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>



Organisasjonsnr: 947 515 640  
Kundert Borettslag

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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		13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 795	74 795
Sum varige driftsmidler		13 310 395	13 310 395
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 310 395	13 310 395
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		336	22 000
Andre fordringer		62 957	52 652
Sum fordringer		63 293	74 652
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 000	485 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 000	485 769
Sum omløpsmidler		766 293	560 421
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 501 770	3 185 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 501 770</b>	<b>3 185 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 503 770</b>	<b>3 187 036</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 335 443	5 450 237
Øvrig langsiktig gjeld	5 200 000	5 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 535 443</b>	<b>10 650 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 535 443</b>	<b>10 650 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 605	1 817
Leverandørgjeld	35 870	31 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>37 475</b>	<b>33 543</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 572 918</b>	<b>10 683 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>



Organisasjonsnr: 947 515 640  
Kundert 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. 3651

Kundert Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kundert 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. 16:00, Borgehallen - Borgeveien 48C, 1654 Sellebakk.

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i Kundert 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  
Eirik Karlsen 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  
Per Arne Bergli er valgt.



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.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. Revisjonsberetning for Kundert Borettslag - 2025.pdf
- 2. 3651 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40 000kr

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Larsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Hatlelid

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Bergh



## Styrets årsrapport

### Styrets årsrapport

#### Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 bestått av:

Leder: Leif Andersen, Roald Amundsensvei 58B

Styremedlem: Anne Grethe Håland, Roald Amundsensvei 64

Styremedlem: Per Arne Bergli, Roald Amundsensvei 58A

Varamedlem: Roger Hatlelid, Roald Amundsensvei 58C

Varamedlemmet har deltatt på alle styremøter.

I årsmøteperioden har det vært holdt 6 styremøter og 38 saker har stått på dagsorden.

I tillegg har styret hatt løpende dialog om saker mellom styremøtene.

Arbeidene med utskifting av panel, som ble påbegynt høsten 2024, ble gjenopptatt i januar 2025 av firmaet Laucius Bygg fra Halden. Utover våren ble de nye panelbordene malt på dugnad. Gjerdet mot Borgeveien ble både vasket og malt på dugnad.

Også vinteren 2025 fikk vi inntrenging av snø på loftet. Det er tydelig at området rundt pipene er sårbare for både snø- og regnvær. Det har også vært foretatt blikkenslager-arbeider ved et inngangsparti på grunn av nedrenning av vann. Samtidig ble det byttet ut takrenne.

Som vanlig er det blitt gjennomført servicearbeid på ventilasjonssystemet og foretatt branninspeksjon.

Det ble i november gjennomført en ekstraordinær digital generalforsamling for å godkjenne bytte av revisor.

Styret har diskutert vask og maling av boligene. Dette er en oppgave som vil koste mye og er ikke blitt gjennomført. Styret ville heller forsøke å styrke økonomien. Dette førte til et årsresultat på 316.734 kroner. Med fradrag av avdrag på lån økte disponible midler med 201.940 kroner slik at borettslaget pr. 31. desember hadde 728.818 kroner på konto.

Materialer for oppgradering av verandaer er innkjøpt og arbeidet er tenkt utført på dugnad.

En hyggelig sommerfest ble arrangert i parken. Da ble også en nyinnkjøpt utepeis tatt i bruk.

Leif Andersen /s/ Anne Grethe Håland /s/ Per Arne Bergli //s/

Roger Hatlelid /s/



Til generalforsamlingen i Kundert Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kundert 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.

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 17

Revisjonsberetning for Kundert Borettslag - 2025.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, 18. februar 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KUNDERT BORETTSLAG ORG.NR. 947515640, KLIENTNR. 3651

### 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>526 878</b>	<b>562 937</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		316 734	69 610
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-114 794	-105 669
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>201 940</b>	<b>-36 059</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>728 818</b>	<b>526 878</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		766 293	560 421
Kortsiktig gjeld		-37 475	-33 543
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>728 818</b>	<b>526 878</b>



## KUNDERT BORETTSLAG ORG.NR. 947515640, KLIENTNR. 3651

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 560 000	1 320 000	1 560 000	1 680 000
Andre inntekter		0	2 860	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 560 000</b>	<b>1 322 860</b>	<b>1 560 000</b>	<b>1 680 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-4 000	-6 000
Styrehonorar	4	-39 998	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-72 590	-69 800	-74 000	-80 000
Konsulenthonorar		-7 428	-3 000	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-204 798	-280 521	-373 700	-520 000
Forsikringer		-116 730	-109 094	-120 000	-140 000
Kommunale avgifter	7	-239 793	-226 770	-239 000	-240 000
Energi/fyring	8	-5 122	-4 723	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 251	-102 636	-111 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-127 946	-79 693	-10 000	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-937 294</b>	<b>-928 501</b>	<b>-985 700</b>	<b>-1 171 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>622 706</b>	<b>394 359</b>	<b>574 300</b>	<b>508 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 585	11 143	0	0
Finanskostnader	11	-316 557	-335 891	-330 000	-330 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-305 972</b>	<b>-324 748</b>	<b>-330 000</b>	<b>-330 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>316 734</b>	<b>69 610</b>	<b>244 300</b>	<b>178 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		316 734	69 610		



**KUNDERT BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947515640, KLIENTNR. 3651**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 345 050	12 345 050
Tomt		890 550	890 550
Andre varige driftsmidler	13	74 795	74 795
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 310 395</b>	<b>13 310 395</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		336	22 000
Forskuddsbetalte kostnader		62 957	52 652
Driftskonto OBOS-banken		414 739	207 223
Sparekonto OBOS-banken		288 262	278 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>766 293</b>	<b>560 421</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		3 501 770	3 185 036
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 503 770</b>	<b>3 187 036</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 335 443	5 450 237
Borettsinnskudd	15	5 200 000	5 200 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 535 443</b>	<b>10 650 237</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35 870	31 726
Påløpte renter		1 605	1 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 475</b>	<b>33 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 076 688</b>	<b>13 870 816</b>
Pantstillelse	16	11 000 000	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.02.2026  
Styret i Kundert Borettslag



Leif Andersen/s/

Anne Grethe Håland/s/

Per Arne Bergli/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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 560 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 560 000</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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	-39 998
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-39 998</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR



Revisjon	-7 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 000</b>

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-153 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 940
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 318
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 488
Kostnader dugnader	-827
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-204 798</b>

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

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-43 520
Kommunale avgifter	-196 273
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-239 793</b>

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 122
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 122</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-475
Snørydding	-39 180
Gressklipping	-46 975
Andre driftskostnader	-31 192
Trykksaker	-480
Andre kontorkostnader	-1 700
Bank- og kortgebyr	-2 320
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 624
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 946</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 716
Andre renteinntekter	126
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>10 585</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-316 557
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-316 557</b>



## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 959 415
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	385 635
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 345 050</b>

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

## NOTE 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsplass	
Tilgang 2019	74 795
	74 795
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>74 795</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

## NOTE 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-5 672 298
Nedbetalt tidligere	222 061
Nedbetalt i år	114 794
	-5 335 443
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 335 443</b>

## NOTE 15

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 200 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 200 000</b>

## NOTE 16

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 200 000
Pantelån	5 335 443
<b>TOTALT</b>	<b>10 535 443</b>

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

Bygninger	12 345 050
Tomt	890 550
<b>TOTALT</b>	<b>13 235 600</b>



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 3651 Selskapsnavn: Kundert 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.