



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 822 151
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

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: Torill Simensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 323 501	5 619 679
Sum inntekter		5 726 936	5 062 721
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 809	7 809
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	5 278 307	2 530 857
Sum kostnader		5 343 165	2 595 715
Driftsresultat		980 337	3 023 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 301	19 749
Annen rentekostnad		1 179 310	1 140 941
Netto finans		1 115 009	1 121 192
Årsresultat		-134 673	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 673	1 902 772
Sum overføringer og disponeringer		-134 673	1 902 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	102 999 670	102 999 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	31 237	39 046
Sum anleggsmidler		103 030 907	103 038 716
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		7 865	0
Andre fordringer		391 110	195 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 292	448 983
Sum omløpsmidler		1 837 268	643 994
SUM EIENDELER		104 868 175	103 682 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 994 481	33 129 154
Sum opptjent egenkapital		32 988 081	33 122 754
Sum egenkapital	11	32 994 481	33 129 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	25 408 627	24 228 455
Øvrig langsiktig gjeld	12	46 068 636	46 113 755



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		71 477 263	70 342 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 886	172 860
Annen kortsiktig gjeld		10 544	38 487
Sum kortsiktig gjeld		396 431	211 346
Sum gjeld		71 873 694	70 553 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 868 175	103 682 711
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	71 477 263	70 342 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403882

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 822 151
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

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: Torill Simensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

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, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 323 501	5 619 679
Sum inntekter		5 726 936	5 062 721
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 809	7 809
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	5 278 307	2 530 857
Sum kostnader		5 343 165	2 595 715
Driftsresultat		980 337	3 023 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 301	19 749
Annen rentekostnad		1 179 310	1 140 941
Netto finans		1 115 009	1 121 192
Årsresultat		-134 673	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 673	1 902 772
Sum overføringer og disponeringer		-134 673	1 902 772



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	102 999 670	102 999 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	31 237	39 046
Sum anleggsmidler		103 030 907	103 038 716

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		7 865	0
Andre fordringer		391 110	195 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 438 292	448 983
Sum omløpsmidler		1 837 268	643 994

SUM EIENDELER **104 868 175** **103 682 711**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital **6 400** **6 400**

Opptjent egenkapital Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital **32 994 481** **33 129 154**

Sum egenkapital **11** **32 994 481** **33 129 154**

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	25 408 627	24 228 455
Øvrig langsiktig gjeld	12	46 068 636	46 113 755

Sum langsiktig gjeld **71 477 263** **70 342 210**

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		385 886	172 860
Annen kortsiktig gjeld		10 544	38 487
Sum kortsiktig gjeld		396 431	211 346



Sum gjeld		71 873 694	70 553 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 868 175	103 682 711
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	71 477 263	70 342 210



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	432 648	482 919
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-134 673	1 902 772
Tilbakeføring av avskrivning	7 809	7 809
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 180 171	-1 403 894
Endringer i andre langsiktige poster	-45 119	-556 958
B. Årets endring disponible midler	1 008 189	-50 271
C. Disponible midler	1 440 837	432 648
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 837 268	643 994
Kortsiktig gjeld	-396 431	-211 346
C. Disponible midler	1 440 837	432 648

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 721 736	5 062 721	9 057 641	6 023 859
Sum leieinntekt		5 721 736	5 062 721	9 057 641	6 023 859
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 200	0	0	0
Sum annen inntekt		5 200	0	0	0
Sum inntekt		5 726 936	5 062 721	9 057 641	6 023 859
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	7 809	7 809	0	7 809
Driftskostnad					
Energikostnad		280 301	313 940	410 000	340 000
Kostnad eiendom/lokale	5	434 261	457 360	3 971 000	593 000
Kommunale avgifter/renovasjon		706 227	343 070	258 000	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	6 188	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	923	11 393	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	2 965 814	606 705	495 000	455 000
Revisjonshonorar		7 830	7 144	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		168 794	162 438	138 000	168 000
Andre honorar	9	41 806	16 027	15 000	24 000
Kontorkostnad		5 387	3 874	0	6 000
TV/bredbånd		381 699	353 940	335 000	380 000
Kontingent og gaver		19 200	19 200	20 000	22 000
Forsikring		256 226	226 645	252 000	274 000
Andre kostnader	10	3 339	2 933	4 000	2 000
Sum kostnad		5 343 165	2 595 715	5 973 000	2 943 809
Driftsresultat før IN		383 771	2 467 006	3 084 641	3 080 050
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		596 565	556 958	0	0
Driftsresultat etter IN		980 337	3 023 964	3 084 641	3 080 050
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		64 301	19 749	0	0
Rentekostnad		1 179 310	1 140 941	1 392 000	1 087 000
Netto finansposter		1 115 009	1 121 192	1 392 000	1 087 000
Årsresultat		-134 673	1 902 772	1 692 641	1 993 050
Overført til/fra annen egenkapital		-134 673	1 902 772	0	0
SUM OVERFØRINGER		-134 673	1 902 772	0	0



Balanse 2025 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 400 000	5 400 000
Bygninger	4	96 995 000	96 995 000
Påkostninger	4	604 670	604 670
Andre driftsmidler	4	31 237	39 046
Sum anleggsmidler		103 030 907	103 038 716
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 865	0
Forskuddsbetalte kostnader		391 110	195 012
Innestående konsernkonto og bank		1 438 292	448 983
Sum omløpsmidler		1 837 268	643 994
SUM EIENDELER		104 868 175	103 682 711



Balanse 2025 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 988 081	33 122 754
Sum opptjent egenkapital		32 988 081	33 122 754
Sum egenkapital	11	32 994 481	33 129 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	25 408 627	24 228 455
Borettsinnskudd		36 501 763	36 501 763
IN nedbetalt fellesgjeld	12	9 566 873	9 611 992
Sum langsiktig gjeld		71 477 263	70 342 210
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 956	0
Leverandørgjeld		385 886	172 860
Påløpne renter		886	0
Annen kortsiktig gjeld		4 702	38 487
Sum kortsiktig gjeld		396 431	211 346
Sum gjeld		71 873 694	70 553 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 868 175	103 682 711
Pantstillelser	13	71 477 263	70 342 210
Sted: _____	Dato: _____		

Torill Simensen
Styreleder

Liv Unni Mathisen
Styremedlem

Rolf Henning Trondsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat for IN.



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 056 616	2 529 312
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 151 280	1 110 598
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 513 840	1 422 810
Sum	5 721 736	5 062 721

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	5 200	0
Sum	5 200	0

Tilbakebetalt beløp fra leverandør knyttet til en eldre sak er inntektsført.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Fordeler strømmålere	Kameraovervåkir	Infrastruktur ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092	364 670
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092	364 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	46 855	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	31 237	364 670
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 809	0
Anskaffelsesår :	2004	2004	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :				10	

Borettslaget består av 64 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 90 i Vestby kommune. Eiertomt på 4 927,8 kvm. Borettslaget er forsikret gjennom Protector Forsikring Asa Hovedpolise:4262645



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	246 822	232 580
6341 Brannalarm	12 273	34 888
6360 Annet renhold	2 507	0
6361 Fast renhold	90 491	48 248
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 475
6364 Matteleie	17 804	17 851
6391 Snømåking/strøing/feiring	53 974	111 000
6392 Containerleie/tømming	7 996	5 923
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 394	4 396
Sum	434 261	457 360

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	6 500	6 188

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	923	11 393
Sum	923	11 393

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	938 341	251 253
6602 Vedlikehold VVS	11 471	0
6603 Vedlikehold elektro	274 538	2 688
6611 Vedlikehold heiser	142 876	107 083
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	671
6617 Vedlikehold brannvernustyr	77 343	55 459
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	28 981	103 687
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	962 338	0
6642 Snekkerarbeid	0	381
6644 Fasade/balkonger	437 500	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 126	0
6648 Vedlikehold dører og porter	72 242	67 645
6663 Vedlikehold ventilasjon	11 058	7 839
Sum	2 965 814	606 705

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



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 625	16 027
6730 Teknisk honorar	5 688	0
6750 Vakthold	16 493	0
Sum	41 806	16 027

Konto 6714 gjelder IN-avtale og rådgivning med bistand til låneopptak

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	149	115
7773 Omkostninger innkreving	2 557	2 514
7790 Andre kostnader	545	0
7795 Husleietap	87	304
Sum	3 339	2 933



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 400	0	6 400
Sum innskutt egenkapital	6 400	0	6 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	33 122 754	-134 673	32 988 081
Sum opptjent egenkapital	33 122 754	-134 673	32 988 081
Sum egenkapital	33 129 154	-134 673	32 994 481



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Nødvendig vedlikehold og reh.	Nybygg	Nybygg
Lånenummer:	15160363956	11496802-10	11496802-20
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2007	2007
Rentesats:	5.05 %	4.281 %	4.281 %
Betingelser:		Flytende kvartalsvis	Flytende kvartalsvis
Beregnet innfridd:	30.03.2045	30.06.2037	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 250 000	37 370 666	28 566 171
Lånesaldo 01.01:	0	11 108 786	13 119 669
Avdrag i perioden:	46 482	927 708	1 095 639
Opptak i perioden:	3 250 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 203 518	10 181 078	12 024 030
Saldo 5 år frem i tid:	2 642 133	6 327 000	7 472 297
Andelssaldo 01.01:	0	7 639 620	1 972 372
Innbetalt IN i perioden:	0	252 839	298 607
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	471 110	125 455
Andelssaldo 31.12:	0	7 421 349	2 145 524
Sum pantegjeld for lån:	3 203 518	17 602 428	14 169 554

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-10	12	248 694	2 984 328
	6	237 396	1 424 376
	1	226 000	226 000
	6	225 999	1 355 994
	9	208 013	1 872 117
	6	198 994	1 193 964
	3	180 066	540 198
	1	143 498	143 498
	2	124 372	248 744
	1	70 361	70 361
	1	62 136	62 136
	1	59 362	59 362
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-20	12	293 712	3 524 544
	6	280 369	1 682 214
	7	266 909	1 868 363
	9	245 667	2 211 003
	6	235 016	1 410 096
	3	212 661	637 983
	1	169 474	169 474
	2	146 885	293 770
	1	83 098	83 098
	1	73 384	73 384
	1	70 107	70 107



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160363956	28	53 424	1 495 872
	36	47 434	1 707 624

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2025 Nordbyhagen Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	34 975 500
Innskuddskapital	36 501 763
Boligselskapets pantesikrede gjeld	71 477 263
Bokført verdi av pantsatt eiendom	102 999 670

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.697.000,-. Differansen utgjør kr 1.195.237,- sammenlignet med bokført borettsinnskudd.



Resultat og balanse med noter for Nordbyhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbyhagen Borettslag

Styreleder	Torill Simensen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Liv Unni Mathisen (sign.)	05.03.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordbyhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyhagen 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Pennneo Dokumentnr: 38534-YPJ4P-1TA0Z-953ED-K10GB-I8WFK



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnrøkke: 38534-YPJ4P-1TA0Z-953ED-K10GB-I8WFK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-06 10:32:09 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 3B534-YPJ4P-TTA0Z-953ED-K10GB-I8WFK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.