



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 363 090
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYGÅRDSLIA BORETTSLAG 1 A & 1 B
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Øyvind Pedersen
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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 779 198	2 770 018
Sum inntekter		2 779 198	2 770 018
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	99 039	98 491
Annen driftskostnad	1,4,5	1 975 346	2 017 137
Sum kostnader		2 074 384	2 115 628
Driftsresultat		704 813	654 389
Annen finansinntekt		80 774	85 097
Annen finanskostnad		354 012	364 819
Netto finans			
Årsresultat	6,7	431 575	374 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-431 575	-374 667
Sum overføringer og disponeringer		-431 575	-374 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	26 860 664	26 860 664
Sum anleggsmidler		26 860 664	26 860 664
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		242 794	279 987
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 913 650	1 932 257
Sum omløpsmidler	6	2 156 443	2 212 244
SUM EIENDELER		29 017 107	29 072 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		11 124 091	10 692 516
Sum egenkapital	7	11 128 291	10 696 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	13 363 226	13 770 910
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	4 448 800	4 448 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		17 812 026	18 219 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 027	140 514
Annen kortsiktig gjeld		17 763	15 968
Sum kortsiktig gjeld	6	76 790	156 482
Sum gjeld		17 888 816	18 376 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 017 107	29 072 908



Resultatrapport klient 1017 Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 757 240	2 757 240	2 757 219	2 823 369
Andre driftsinntekter		21 958	12 778	10 600	2 800
Sum inntekter		2 779 198	2 770 018	2 767 819	2 826 169
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 500	11 875	12 500	9 000
Styreonorar	2	86 800	86 320	86 320	108 400
Forretningsførerhonorar		149 646	157 524	149 650	163 826
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 800
Kontingent boligbyggelag		15 960	15 960	15 960	12 600
Vaktmestertjenester		0	28 481	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	12 239	12 171	12 171	15 296
Vedlikehold/serviceavtaler	4	525 499	619 259	631 000	520 000
Kabel-tv		296 730	261 324	275 000	305 900
Forsikring		132 497	95 233	93 163	144 000
Kommunale avgifter		662 833	661 684	632 800	678 100
Strøm		92 857	73 389	75 000	75 000
Renhold, fellesareal		69 278	63 398	55 000	68 000
Andre driftsutgifter	5	10 046	21 510	16 755	8 800
Sum driftskostnader		2 074 384	2 115 628	2 067 819	2 121 722
Driftsresultat		704 813	654 389	700 000	704 447
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		80 774	85 097	65 000	60 000
Rentekostnad		354 012	364 819	355 100	343 344
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-273 238	-279 722	-290 100	-283 344
Årsresultat	6, 7	431 575	374 667	409 900	421 103
Disponering av resultat					
Overføring til/fra oppjent egenkapital		-431 575	-374 667	409 900	421 103
Sum disponering av resultat		-431 575	-374 667	409 900	421 103

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B



Balanserapport klient 1017 Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	500 000	500 000
Bygninger	8, 9	18 994 019	18 994 019
Garasjer	8, 9	7 172 808	7 172 808
Andre fellesanlegg	8, 9	193 837	193 837
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 860 664	26 860 664
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 751	7 740
Andre fordringer		214 043	272 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 913 650	1 932 257
Sum omløpsmidler	6	2 156 443	2 212 244
SUM EIENDELER		29 017 107	29 072 908

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B



Balanserapport klient 1017 Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		10 692 516	10 692 516
Årets resultat		431 575	0
Sum egenkapital	7	11 128 291	10 696 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	13 363 226	13 770 910
Borettsinnskudd	9, 10	4 448 800	4 448 800
Sum langsiktig gjeld		17 812 026	18 219 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 027	140 514
Påløpne renter		1 904	1 956
Annen kortsiktig gjeld		15 859	14 012
Sum kortsiktig gjeld	6	76 790	156 482
Sum gjeld		17 888 816	18 376 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 017 107	29 072 908

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Øyvind Pedersen
Styreleder

Mats Tveit Myhren
Styremedlem

Linda Aanby
Styremedlem

Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B



Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 500	11 875
Sum	12 500	11 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	86 800	86 320
Sum	86 800	86 320

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 239	12 171
Sum	12 239	12 171

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	32 463	17 142
6603 Vedlikehold vvs	0	5 520
6604 Vedlikehold elektro	48 225	23 387
6605 Vedlikehold utv. anlegg	162 907	114 071
6608 Service/Vedlikehold heis	205 618	105 122
6614 Egenandel skader	0	20 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	29 662	74 947
6630 Brøyting	46 625	175 650
6640 Prosjekt Vinduer	0	83 421
Sum	525 499	619 259

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	70	0
7720 Årsmøte	267	354
7770 Bankomkostninger	3 692	3 683
7790 Andre kostnader	6 018	17 473
Sum	10 046	21 510

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 055 762	2 078 318
Årets resultat	431 575	374 667
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-407 684	-397 223
B. Årets endringer i disponible midler	23 891	-22 556
C. Disponible midler UB	2 079 653	2 055 762
Omløpsmidler	2 156 443	2 212 244
- Kortsiktig gjeld	76 790	156 482
Disponible midler 31.12	2 079 653	2 055 762

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	4 200	4 200
Annen egenkapital 01.01	10 692 516	10 317 849
Årets resultat	431 575	374 667
Sum egenkapital 31.12	11 128 291	10 696 716



Noter 2025

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger og tomt Søppelhus/søppelbode Garasje/parkeringsanl		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 494 019	193 837	7 172 808
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 494 019	193 837	7 172 808
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 494 019	193 837	7 172 808
Anskaffelsesår :	1983	1983	1983
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 812 026	18 219 710
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	26 860 664	26 860 664

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	Eiendoms kreditt
Lånetype:	9495752767
Opptaksår:	Annuitet
Rentesats:	2019
Betingelser:	2,6 %
Beregnet innfridd:	2,6 % fastrente
Opprinnelig lånebeløp:	30.06.2049
Lånesaldo 01.01:	19 455 000
Avdrag i perioden:	13 770 910
Lånesaldo 31.12:	407 684
	13 363 226

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9495752767	14	350 833	4 911 662
	2	335 129	670 258
	2	314 247	628 494
	24	298 034	7 152 816

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Styreleder	Øyvind Pedersen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Mats Tveit Myhren (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Linda Aanby (sign.)	20.02.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Nygårdslia Borettslag 1 A og 1 B 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 avviklet.

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. Betyggende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 25. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-25 16:39:07 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - b32a45c1-61fd-441c-9129-a8abae85667f

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.