



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 178 575  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 16.03.2026

### 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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948178575

---

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		1 667 466	1 533 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 667 466</b>	<b>1 533 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 679	131 448
Annen driftskostnad		1 158 916	1 102 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 301 595</b>	<b>1 234 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 871</b>	<b>299 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 362	21 819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 362</b>	<b>21 819</b>
Annen finanskostnad		205 221	221 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 221</b>	<b>221 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 859</b>	<b>-199 888</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 012	99 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</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		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 255	57 929
Sum finansielle anleggsmidler		11 255	57 929
Sum anleggsmidler		2 540 844	2 587 518
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		374	43 384
Sum fordringer		374	43 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 304	663 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 304	663 628
Sum omløpsmidler		752 677	707 012
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 031 250	1 210 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 031 250</b>	<b>-1 210 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 028 050</b>	<b>-1 207 061</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		3 400 537	3 538 351
Øvrig langsiktig gjeld		902 880	947 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 303 417</b>	<b>4 486 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 303 417</b>	<b>4 486 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 023	1 187
Leverandørgjeld		7 690	4 778
Skyldige offentlige avgifter		3 675	3 859
Annen kortsiktig gjeld		5 766	5 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 154</b>	<b>15 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 321 571</b>	<b>4 501 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345652

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 178 575  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: 16.03.2026

#### 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, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 948 178 575  
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 667 466	1 533 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 667 466</b>	<b>1 533 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 679	131 448
Annen driftskostnad		1 158 916	1 102 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 301 595</b>	<b>1 234 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 871</b>	<b>299 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 362	21 819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 362</b>	<b>21 819</b>
Annen finanskostnad		205 221	221 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 221</b>	<b>221 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 859</b>	<b>-199 888</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 012	99 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>



Organisasjonsnr: 948 178 575  
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<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		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 255	57 929
Sum finansielle anleggsmidler		11 255	57 929
Sum anleggsmidler		2 540 844	2 587 518
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		374	43 384
Sum fordringer		374	43 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 304	663 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 304	663 628
Sum omløpsmidler		752 677	707 012
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 031 250	1 210 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 031 250</b>	<b>-1 210 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 028 050</b>	<b>-1 207 061</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 400 537	3 538 351
Øvrig langsiktig gjeld	902 880	947 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 303 417</b>	<b>4 486 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 303 417</b>	<b>4 486 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 023	1 187
Leverandørgjeld	7 690	4 778
Skyldige offentlige avgifter	3 675	3 859
Annen kortsiktig gjeld	5 766	5 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18 154</b>	<b>15 591</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 321 571</b>	<b>4 501 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>



Organisasjonsnr: 948 178 575  
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 362

NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDTVEDTJORDET 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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Grorud samfunnshus.

### 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. Utvide vaskeriets åpningstider
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDTVEDTJORDET 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

Christine Kirkhorn 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

Velges i årsmøtet



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. 0362 Nordtvedtjordet BrI Revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. 362 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-



Sak 7

## Utvide vaskeriets åpningstider

Forslag fremmet av:

Dina Gotheim og Anders Aasdalen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har vaskeriet svært begrenset åpningstider, som gjør det vanskelig å ta det i bruk når man jobber eller er student. Man jobber på dagtid, og kan dermed kun bruke den siste vasketiden. Dersom man jobber til kl 16/17 og kommer hjem halv 18, rekker man bare en runde med vask. I andre borettslag har de rausere vasketider, og man kan vaske på søndager. Søndagsstengt er en gammel skikk. I det moderne samfunnet er det veldig vanlig å vaske klær på søndager. Vi har derfor vanskeligheter med å se gode argumenter for hvorfor det skal være så strenge vasketider. Søndag er dagen man har fri og mulighet til å vaske klær.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å beholde ordningen som den er i dag. Grunnet støy til nærmeste beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at vaskeriets åpningstider utvides til kl 08-22 hver dag.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

- 8 Fysiske styremøter
- 4 Digitale møter med forettningsfører
- Generalforsamling ( innkalling og forberedelser )
- Styremail ( behandle eksterne styrehenvendelser )
- Godkjenning og kontroll av faktura
- Diverse innkjøp til felleskapet ( datamaskin, bære buketter ++ )
- Noen saker:
  - \* Parkering ( bestilling og utlevering av nye parkeringsbevis )
  - \* Bytte ut av telenor nett og tv til OBOS nett
  - \* Oppgradering av lekeplass ( diverse søknader om midler/støtter )
  - \* Diverse kontrollrunder i borettslaget
  - \* Diverse ryddinger/ i kjeller etasjen. Annonsert Gis bort på Finn.
  - \* Bort kjøring av diverse søppel
  - \* El-bil ladning byttet til Norgespris
  - \* Behandlet diverse mail og direkte henvendelser



Til generalforsamlingen i Nordtvedtjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtjordet 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 oppfylder 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.

### 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 1

8 av 19

0362 Nordtvedtjordet Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 24. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948178575, KLIENTNR. 362

### 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>691 422</b>	<b>721 543</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		179 012	99 415
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-137 814	-127 671
Innsk. øremerk. bankkto		-1 175	-1 865
Renter som ikke skulle vært OBOS bomiljøtilskudd		3 079	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>43 102</b>	<b>-30 121</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>734 523</b>	<b>691 422</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		752 677	707 013
Kortsiktig gjeld		-18 154	-15 591
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>734 523</b>	<b>691 422</b>





## NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948178575, KLIENTNR. 362

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 604 064	1 524 416	1 604 000	1 646 000
Vaskeri	8	5 473	9 061	0	0
Andre inntekter	3	57 929	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 667 466</b>	<b>1 533 477</b>	<b>1 604 000</b>	<b>1 646 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-72 679	-71 448	-87 000	-82 326
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar		0	-7 750	-8 500	-8 755
Forretningsførerhonorar		-70 910	-68 185	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar		-20 250	-14 223	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-217 612	-131 215	-114 000	-132 780
Forsikringer		-158 698	-142 333	-150 000	-178 000
Kommunale avgifter	7	-431 877	-398 771	-430 000	-440 000
Ladekostnader EL-bil		0	-22 509	-20 000	0
Energi/fyring	9	-3 370	-3 292	-10 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 701	-168 907	-163 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-130 498	-145 542	-136 500	-163 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 301 595</b>	<b>-1 234 174</b>	<b>-1 271 000</b>	<b>-1 254 261</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>365 871</b>	<b>299 303</b>	<b>333 000</b>	<b>391 739</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 362	21 819	0	5 000
Finanskostnader	12	-205 221	-221 707	-214 000	-180 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-186 859</b>	<b>-199 888</b>	<b>-214 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>179 012</b>	<b>99 415</b>	<b>119 000</b>	<b>216 739</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		179 012	99 415		





## NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948178575, KLIENTNR. 362

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 407 800	2 407 800
Tomt		121 788	121 788
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		11 255	57 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 540 844</b>	<b>2 587 518</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		374	43 384
Driftskonto OBOS-banken		231 535	224 736
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 741	1 921
Sparekonto OBOS-banken		519 028	436 971
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>752 677</b>	<b>707 013</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-1 031 250	-1 210 261
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 028 050</b>	<b>-1 207 061</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 400 537	3 538 351
Borettsinnskudd	17	892 800	892 800
Annen langsiktig gjeld		10 080	54 850
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 303 417</b>	<b>4 486 001</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 690	4 778
Skyldige offentlige avgifter	18	3 675	3 859
Påløpte renter		1 023	1 187
Annen kortsiktig gjeld	19	5 766	5 766
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 154</b>	<b>15 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 293 521</b>	<b>3 294 530</b>
Pantstillelse	20	4 892 800	4 892 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026  
Styret i Nordtvedtjordet Borettslag





Roy Bråten

Sonam Paul

Roger Torkildsen





## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 382 112
TV/bredbånd	172 032
Trappevask	49 920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 604 064</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

OBOS Bomiljøtilskudd	57 929
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>57 929</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 054
Påløpte feriepenger	-5 766
Arbeidsgiveravgift	-17 459
Yrkesskadeforsikring	-1 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-72 679</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-70 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 447





### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 136
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 636
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 588
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-217 612</b>

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

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-262 632
Feie- og tilsynsgebyr	-7 776
Renovasjonsgebyr	-161 469
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 877</b>

### NOTE 8

#### VASKERI

Inntekter	5 473
<b>KOSTNADER VASKERI</b>	
<b>SUM VASKERI</b>	<b>5 473</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 370
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 370</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-59 128
Snørydding	-23 273
Andre driftskostnader	-19 905
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 447
Andre kontorkostnader	-13 165
Telefon, annet	-4 485
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-2 695
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 498</b>

### NOTE 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 759
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 362</b>

### NOTE 12

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-205 221
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-205 221</b>





## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 407 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 407 800</b>

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

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2007	21 000	
Avskrevet tidligere	-20 999	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

## NOTE 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

## NOTE 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-3 811 032	
Nedbetalt tidligere	272 681	
Nedbetalt i år	137 814	
		-3 400 537
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 400 537</b>

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-892 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-892 800</b>

## NOTE 18

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 934
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 675</b>

## NOTE 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 766
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 766</b>

## NOTE 20





## PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	892 800
Pantelån	3 400 537
<b>TOTALT</b>	<b>4 293 337</b>

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

Bygninger	2 407 800
Tomt	121 788
	<b>2 529 588</b>





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 362 Selskapsnavn: NORDTVEDTJORDET 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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim