



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 25.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.04.2026



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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 268 928	1 153 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 268 928</b>	<b>1 153 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		1 268 497	802 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 333 534</b>	<b>867 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-64 606</b>	<b>285 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 166	5 020
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>5 020</b>
Annen finanskostnad		232 088	173 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 088</b>	<b>173 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-224 922</b>	<b>-168 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-289 528	116 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 623 165	2 623 165
Sum varige driftsmidler		2 623 165	2 623 165
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		2 655 751	2 650 866
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 906	41 291
Sum fordringer		39 906	41 291
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		658 664	420 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		658 664	420 196
Sum omløpsmidler		698 570	461 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 354 321</b>	<b>3 112 353</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 447 926	1 158 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 447 926</b>	<b>-1 158 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 446 126</b>	<b>-1 156 598</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		3 963 672	3 436 232
Øvrig langsiktig gjeld		835 453	831 617
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 799 125</b>	<b>4 267 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 799 125</b>	<b>4 267 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 321	1 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 321</b>	<b>1 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 800 446</b>	<b>4 268 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 354 321</b>	<b>3 112 353</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365622

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 25.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 268 928	1 153 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 268 928</b>	<b>1 153 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		1 268 497	802 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 333 534</b>	<b>867 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-64 606</b>	<b>285 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 166	5 020
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 166</b>	<b>5 020</b>
Annen finanskostnad		232 088	173 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 088</b>	<b>173 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-224 922</b>	<b>-168 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-289 528	116 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		2 623 165	2 623 165
-------------------------	--	-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle		32 585	27 700
-----------------	--	--------	--------

anleggsmidler

		32 585	27 700
--	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		2 655 751	2 650 866
-------------------	--	-----------	-----------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		39 906	41 291
----------------	--	--------	--------

Sum fordringer

		39 906	41 291
--	--	--------	--------

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		658 664	420 196
---	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

		658 664	420 196
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		698 570	461 488
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 354 321	3 112 353
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
----------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
--------------------------	--	-------	-------

##### Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 447 926	1 158 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 447 926</b>	<b>-1 158 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 446 126</b>	<b>-1 156 598</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 963 672	3 436 232
Øvrig langsiktig gjeld	835 453	831 617
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 799 125</b>	<b>4 267 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 799 125</b>	<b>4 267 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 321	1 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 321</b>	<b>1 102</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 800 446</b>	<b>4 268 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 354 321</b>	<b>3 112 353</b>



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3195

NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDRE LABAKKEN 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:

25. mars 2025 kl. 18:00, Høyblokken, Kjernåsveien 7.

### 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.

### Annen informasjon

Etter at ordinært årsmøte er avsluttet vil styret informere om to relevante saker til diskusjon og eventuelle spørsmål.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE LABAKKEN 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  
Janne Støen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap\_kommentar.pdf
- 2. Revisjonsberetning\_3195.pdf.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 57.000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisbeth Husebæk

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Britt Veirød
- Kari Anne Nordnes
- Martin Pedersen

Sak 8

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arnhild Dahle

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janne Støen

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Aileen Kaardahl
- Torunn Grøtte





## Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 8 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt et møte med kommunen ang. reguleringsplan. Borettslaget har gjennomført en rehabilitering av alle pipeløpene.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av skorsteiner.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader enn budsjettet.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 697.249.

## Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 1.500.000 til større vedlikehold som omfatter maling av byggene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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-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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 11:28:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K0VB8-KA60S-0WY6Y-BEP3L-YDN5X-0N6EB

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### 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 vår Revisjonsberetning\_3195.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



## NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>460 386</b>	<b>434 856</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-289 528	116 752
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 015 981	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 488 541	-90 635
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>236 863</b>	<b>25 530</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>697 249</b>	<b>460 386</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	698 570	461 488
Kortsiktig gjeld	-1 321	-1 102
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>697 249</b>	<b>460 386</b>



### NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 928	1 153 498	1 265 000	1 433 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 268 928</b>	<b>1 153 498</b>	<b>1 265 000</b>	<b>1 433 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 037	-8 037	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	5	-6 030	-6 217	-5 000	-6 800
Forretningsførerhonorar		-98 740	-93 770	-99 500	-104 000
Konsulenthonorar	6	-17 413	-938	0	0
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-455 675	-61 803	-84 000	-1 584 000
Forsikringer		-106 487	-83 562	-92 000	-110 000
Festeavgift		-21 798	-21 798	-21 798	-22 000
Kommunale avgifter	8	-380 486	-350 908	-385 000	-430 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 519	-161 783	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-26 749	-18 357	-22 900	-26 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 333 534</b>	<b>-867 773</b>	<b>-948 798</b>	<b>-2 522 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-64 606</b>	<b>285 725</b>	<b>316 202</b>	<b>-1 089 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 166	5 020	0	0
Finanskostnader	11	-232 088	-173 993	-192 000	-240 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-224 922</b>	<b>-168 973</b>	<b>-192 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-289 528</b>	<b>116 752</b>	<b>124 202</b>	<b>-1 329 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-289 528	0		
Reduksjon udekket tap		0	116 752		



### NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960 395 840, KUNDENR. 3195

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 623 165	2 623 165
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 655 751</b>	<b>2 650 866</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 906	41 291
Driftskonto OBOS-banken		541 769	307 378
Sparekonto OBOS-banken		116 895	112 818
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>698 570</b>	<b>461 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 354 321</b>	<b>3 112 353</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-1 447 926	-1 158 398
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 446 126</b>	<b>-1 156 598</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 963 672	3 436 232
Borettsinnskudd	15	804 600	804 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	30 853	27 017
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 799 125</b>	<b>4 267 849</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		1 321	1 102
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 321</b>	<b>1 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 354 321</b>	<b>3 112 353</b>
Pantstillelse	17	5 804 600	5 000 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 25.02.2025			
Styret i Nordre Labakken Borettslag			
Janne Støen /s/	Arnhild Dahle /s/	Lisbeth Husebæk /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

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 verdiforringelse. 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	1 265 328
Tillegg renovasjon	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 268 928</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 037</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 2023/2024, og er på kr 57 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 030.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
OBOS Prosjekt AS	-938



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 413</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-367 852
Drift/vedlikehold VVS	-70 463
Drift/vedlikehold elektro	-9 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 216
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-455 675</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-380 486
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-380 486</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-14 688
Andre fremmede tjenester	-3 517
Trykksaker	-1 692
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-414
Porto	-450
Kontingenter	-2 130



Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 749</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 126
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 166</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-67 959
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-164 129
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-232 088</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	2 623 165
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 623 165</b>

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.260

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**

**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: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 800 000
Nedbetalt tidligere	363 768
Nedbetalt i år	3 436 232

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-4 015 981
Nedbetalt i år	52 309



	-3 963 672
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 963 672</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-804 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-804 600</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 853
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 853</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 600
Pantelån	3 963 672
<b>TOTALT</b>	<b>4 768 272</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 623 165
<b>TOTALT</b>	<b>2 623 165</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 3195 Selskapsnavn: NORDRE LABAKKEN 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.