



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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 986455078

---

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		2 713 936	2 624 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 713 936</b>	<b>2 624 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Annen driftskostnad		1 178 902	1 097 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 247 362</b>	<b>1 160 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 466 574</b>	<b>1 463 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 221	16 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 221</b>	<b>16 546</b>
Annen finanskostnad		533 986	572 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>533 986</b>	<b>572 204</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-518 765</b>	<b>-555 658</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 809	908 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</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		26 643 097	26 643 097
Sum varige driftsmidler		26 643 097	26 643 097
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 654	5 244
Sum finansielle anleggsmidler		7 654	5 244
Sum anleggsmidler		26 650 751	26 648 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 218	17 626
Sum fordringer		18 218	17 626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 436	754 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 436	754 405
Sum omløpsmidler		776 654	772 031
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 660 495	9 712 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 660 495</b>	<b>9 712 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 662 895</b>	<b>9 715 086</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		11 128 874	11 670 932
Øvrig langsiktig gjeld		5 367 430	5 365 114
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 496 304</b>	<b>17 036 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 496 304</b>	<b>17 036 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 183	656 356
Leverandørgjeld		35 952	12 884
Annen kortsiktig gjeld		4 071	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 206</b>	<b>669 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 764 510</b>	<b>17 705 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345676

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 455 078  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: 986 455 078  
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 713 936	2 624 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 713 936</b>	<b>2 624 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Annen driftskostnad		1 178 902	1 097 617
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 247 362</b>	<b>1 160 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 466 574</b>	<b>1 463 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 221	16 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 221</b>	<b>16 546</b>
Annen finanskostnad		533 986	572 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>533 986</b>	<b>572 204</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-518 765</b>	<b>-555 658</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 809	908 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>



Organisasjonsnr: 986 455 078  
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		26 643 097	26 643 097
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 654	5 244
Sum anleggsmidler		26 650 751	26 648 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		18 218	17 626
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 436	754 405
Sum omløpsmidler		776 654	772 031
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	10 660 495	9 712 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 660 495</b>	<b>9 712 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 662 895</b>	<b>9 715 086</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 128 874	11 670 932
Øvrig langsiktig gjeld	5 367 430	5 365 114
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 496 304</b>	<b>17 036 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 496 304</b>	<b>17 036 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	228 183	656 356
Leverandørgjeld	35 952	12 884
Annen kortsiktig gjeld	4 071	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>268 206</b>	<b>669 240</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 764 510</b>	<b>17 705 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>



Organisasjonsnr: 986 455 078  
SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3203

SKALLESTADGRENDEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SKALLESTADGRENDA 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3203>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Tormod Gran ble valgt som styremedlem fra årsmøtet 2025 - årsmøtet 2027 og er ikke på valg. I denne perioden har han funksjon som styreleder.

May Brit Andresen ble valgt som styremedlem fra årsmøtet 2025 - årsmøtet 2027 og er ikke på valg. I denne perioden har hun funksjon som nestleder.

### 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



Med vennlig hilsen,  
Styret i SKALLESTADGRENDEN 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

Som møteleder ble OBOS Forretningsfører Fred Arne Østrem foreslått.

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 protokollfører ble OBOS Forretningsfører Fred Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Lars Aasvestad og Tormod Gran 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

1. 3203 kommentarer.pdf
2. 3203 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3203 Skallestadgrenda Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 60 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lill Helen Mellingsæter

Lill helen Mellingsæter foreslås valgt som styremedlem for 2 år fom årsmøtet 2026 - årsmøtet 2028.

Kandidaten er forespurt og takket ja.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Enberget Vektrum

Camilla Enberget Vektrum foreslås valgt som varamedlem for 1 år fom årsmøtet 2026 - årsmøtet 2027.

Kandidaten er forespurt og takket ja.

- Mathias Madsen Endsjø

Mathias Madsen Endsjø foreslås som varamedlem for 1 år fom årsmøtet 2026 - årsmøtet 2027. Kandidaten

er forespurt og takket ja.

- Tina Jannicke Kristine Morseth

Tina Jannicke Kristine Morseth foreslås som varamedlem for 1 år fom årsmøtet 2026 - årsmøtet 2027.

Kandidaten er forespurt og takket ja.

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat til OBOS sin generalforsamling. Delegat sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lill-Helen Mellingsæter

Lill-Helen Mellingsæter er andelseier og er foreslått som nytt styremedlem for 2026 - 2027. Hun er forespurt og takket ja til oppgaven som delegat.



## Styrets årsrapport

Skallestadgrenda Borettslag

Årsrapport 2025

Januar – Mars

Alf Harald Li hadde ansvaret for snørydding og strøing på alle tre parkeringsplassene.

En godt utført jobb gjennom vinteren.

Mars – Juni

Norsk Brannvern foretok kontroll av røykvarslere, brannapparater, etc. onsdag 30 april.

Anleggsgartnerfirma Håkonsen & Sukke utførte klipping av samtlige hekker i månedsskiftet mars/april og startet med sesongens første plenklipping/kantklipping før 17 mai.

OBOS sentralt har en flott ordning der det gis tilbake av økonomisk overskudd til borettslagene. Gjennom OBOS Miljøtiltak kan det årligsøkes om tilskudd på inntil kr 50 000,-. Søknader om dette gjelder generelt tiltak som borettslagene ønsker utbedre på uteområder, lekeplasser, etc. Styret søkte om tilskudd kr 50 000,- til utbedringer på lekeplassen og ny vippe. Søknaden ble innvilget, arbeidet med fornying av bord rundt huskestativet, rundt sandkassen, fornying/påfyll av sand og ny vippe ble montert.

Lørdag 3 mai var det innkalt til dugnad. Andelseierne/beboerne bidro på en flott måte, enten før, under og eller i etterkant av dugnaden slik de har gjort i de foregående år. Alle uteområdene inklusive lekeplassen ble ryddet og raket.

Inngangspartiene, inklusive avfallsrommene ble feiet og spylt.

Vi hadde lunsj pause fra kl. 12.00 – 13.00 og koste oss med pizza og brus som smakte utrolig godt, samtidig som vi kjente på den gode samhörigheten en felles dugnad gjør. Litt støle og mette startet vi opp igjen og fikk gjort oss ferdig, godt å få det unnagjort.

En STOR takk til alle dere som deltok og det dere kunne bidra med.

Byggmester Torkel Bygg utførte en del små arbeider og monterte opp trampolinen på lekeplassen, samtidig ble hele lekeplassen med apparater sikkerhets sjekket. Den har blitt brukt flittig av barna og er et populært tilskudd til borettslaget. Trampolinen ble satt tidlig vår. Skogsstien fra lekeplassen og ned til nr. 19 ble klippet og vedlikeholdt jevnlig.

Juli

Håkonsen & Sukke fortsatte med ukentlig plenklipping/kantklipping.

Styret tok sommerferie, men var tilgjengelig på tlf. til styreleder Tormod Gran.

August – Oktober

Håkonsen & Sukke fortsatte med ukentlig plenklipping/kantklipping ut sesongen.

De utførte en meget god jobb og uteområdene fremsto som godt vedlikeholdte.

Den 20.08.2025 kl. 18.00 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte fysisk hos andelseier i Skallestadveien 23A. Det ekstraordinære årsmøtet gjaldt søknad om godkjenning etter ferdig oppført terrasse og pergola. Det kom henvendelse fra enkelte andelseiere som mente at dette ikke kunne godkjennes og anmodet styret om å avholde ekstraordinært årsmøte. Dette tok styret til følge og sammen med forretningsfører Fred Arne Østrem fra OBOS Tønsberg ble denne avholdt på Skallestadveien 23A, 3138 Skallestad. Det var 11 oppmøtte andelseiere.



Først ble det en befaring på stedet hvor andelseierne fikk komme med sine synspunkter og deretter åpnet forretningsfører for at andelseierne kunne avgi sin stemme om de var for eller imot den ferdig oppførte terrassen og pergola. Forslag til å beholde terrasse og pergola som den er ferdigstilt ble vedtatt med to tredjedels flertall.

Vedtaket viste da at terrasse og pergola blir som ferdigstilt og ble godkjent av styret.

Multiluft AS foretok kontroll av ventilasjons anleggene i leilighetene.

El bil lader ble installert til andelseier i Skallestadveien 23C. Arbeidet ble utført av Elektrofirma Per Johansen AS.

I begynnelsen av oktober herjet stormen Amy distriktet med de følger at et stort furutre på lekeplassen falt overende. Til alt hell falt treet opp mot åsen til Roppestadkollen og det ble ingen matrielle skader. Lekeplassen er kommunens eiendom og dette er meldt inn til Færder Kommune for fjerning av treet. Styret har henvendt seg to ganger vedrørende dette og avventer ennå på en tilbakemelding om fjerning/utbedring. Dette blir fulgt opp.

November – Desember

Alf Harald Li startet etter hvert med snørydding/strøing på parkeringsplassene.

Andelseierne/beboerne bidro med snømåking/strøing av inngangspartiene og avfallsrom

Liten bod ved parkeringsplassen på nr. 19 ble utvidet for å få bedre plass til redskapene, trillebårer, etc. Torkel Bygg ferdigstilte arbeidet i desember måned.

Sommerredskaper/slanger ble byttet ut med vinterredskaper/strøsand.

Generelt

Styret har gjennom hele året som foregående år hatt fokus på at Skallestadgrenda Borettslag skal være et godt sted å bo for mennesker i alle aldre og at gode naboer skal hjelpe hverandre der det trengs.

Vi føler at det har vi lyktes med takket være en flott innsats fra andelseiere, beboere og det gode samarbeidet med våre leverandører av tjenester til Borettslaget.

En stor takk til Alf Harald Li, Håkonsen & Sukke, Torkel Bygg, Per Johansen og andre for deres flotte innsats og service gjennom året.

Med vennlig hilsen

Styret i Skallestadgrenda Borettslag,

Styremedlem - Styreleder Tormod Gran

Styremedlem - Nestleder May Brit Andresen

Styremedlem Mathias Madsen Endsjø



## 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.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 508 448.

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 986455078, KLIENTNR. 3203

### 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>102 791</b>	<b>103 552</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		947 809	908 146
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-542 058	-909 270
Innsk. øremerk. bankkto		-94	-129
Uttak øremerk. bankkto		0	0
Korrigerings av miljøbankkonto tidligere år		0	492
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>405 657</b>	<b>-761</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>508 448</b>	<b>102 741</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		776 654	772 031
Kortsiktig gjeld		-268 206	-669 240
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>508 448</b>	<b>102 791</b>



## SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

ORG.NR. 986455078, KLIENTNR. 3203

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 708 692	2 619 112	2 715 000	2 838 000
Andre inntekter	3	5 244	5 064	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 713 936</b>	<b>2 624 176</b>	<b>2 715 000</b>	<b>2 838 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 755	-8 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-55 000	-55 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 209	-5 720	-7 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-121 745	-117 065	-122 000	-127 000
Konsulenthonorar		-22 365	-12 050	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-256 659	-213 255	-236 000	-333 000
Forsikringer		-155 727	-139 507	-176 000	-175 000
Kommunale avgifter		-339 622	-355 314	-423 000	-365 000
Energi/fyring	8	-7 203	-6 805	-8 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 079	-194 665	-202 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-52 292	-53 236	-54 000	-58 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 247 362</b>	<b>-1 160 372</b>	<b>-1 301 000</b>	<b>-1 364 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 466 574</b>	<b>1 463 804</b>	<b>1 414 000</b>	<b>1 473 240</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 221	16 546	0	0
Finanskostnader	11	-533 986	-572 204	-572 000	-520 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-518 765</b>	<b>-555 658</b>	<b>-572 000</b>	<b>-520 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>947 809</b>	<b>908 146</b>	<b>842 000</b>	<b>953 240</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		947 809	908 146		



**SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986455078, KLIENTNR. 3203**  
**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	26 023 097	26 023 097
Tomt		620 000	620 000
Øremerkede bankinnskudd		7 654	5 244
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 650 751</b>	<b>26 648 341</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		18 218	16 418
Andre kortsiktige fordringer		0	1 208
Driftskonto OBOS-banken		758 436	754 405
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>776 654</b>	<b>772 031</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		10 660 495	9 712 686
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 662 895</b>	<b>9 715 086</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 128 874	11 670 932
Borettsinnskudd	14	5 360 000	5 360 000
Annen langsiktig gjeld		7 430	5 114
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 496 304</b>	<b>17 036 046</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35 952	12 884
Påløpte renter		228 183	259 669
Påløpte avdrag		0	396 687
Annen kortsiktig gjeld	15	4 071	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>268 206</b>	<b>669 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 427 405</b>	<b>27 420 372</b>
Pantstillelse	16	27 084 000	27 084 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 23. 2. 2026, styret i Skallestadgrenda Borettslag

May Brit Andresen /s/

Tormod Gran /s/

Stig Holtan /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finansavregning	-6 236
Felleskostnad	1 235 808
Finanskostnad	1 479 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 708 692</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Miljøfond	5 244
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 244</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-60 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 876



## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 209
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 209</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 024
Drift/vedlikehold VVS	-4 075
Drift/vedlikehold elektro	-43 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 501
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 194
Kostnader dugnader	-3 128
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-256 659</b>

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

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 203
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-7 203</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 778
Snørydding	-30 405
Andre driftskostnader	-3 961
Trykksaker	-1 922
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 876
Andre kontorkostnader	-2 122
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 429
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 292</b>

## NOTE 10

### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 080
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 047
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 221</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-471 906
Pantegjeldsrenter	-53 404
Pantegjeldsrenter	-8 676
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-533 986</b>



## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 023 097
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 023 097</b>

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

## NOTE 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2004	-18 388 881	
Nedbetalt tidligere	7 814 265	
Nedbetalt i år	411 104	
		-10 163 512

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 718 910	
Nedbetalt tidligere	768 581	
Nedbetalt i år	113 067	
		-837 262

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	54 013	
Nedbetalt i år	17 887	
		-128 100

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 128 874</b>
------------------------------------	--------------------

## NOTE 14

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 360 000
-----------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 360 000</b>
----------------------------	-------------------

## NOTE 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto DI	-4 071
--------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 071</b>
-----------------------------------	---------------

## NOTE 16

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 360 000
Pantelån	11 128 874
<b>TOTALT</b>	<b>16 488 874</b>

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



Bygninger	26 023 097
Tomt	620 000
<b>TOTALT</b>	<b>26 643 097</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**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 avvirket.

**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

Hans Petter Urkedal  
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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



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://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 3

### 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 vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 21

Penneo Dokumentnøkkel: V5V4P-1GWET-3HYGQ-4IEC0-DHCHV-CEFT5



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.26

Selskapsnummer: 3203 Selskapsnavn: SKALLESTADGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Som møteleder ble OBOS Forretningsfører Fred Arne Østrem foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som protokollfører ble OBOS Forretningsfører Fred Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Lars Aasvestad og Tormod Gran foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 60 000,-

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lill Helen Mellingsæter

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Camilla Enberget Vektrum  
 Mathias Madsen Endsjø  
 Tina Jannicke Kristine Morseth

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Lill-Helen Mellingsæter



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.