



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 11.03.2026

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, 24.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 952382454

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		962 160	822 384
Sum inntekter		962 160	822 384
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 276	8 277
Annen driftskostnad		570 801	529 852
Sum kostnader		626 999	586 051
Driftsresultat		335 161	236 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 116	1 517
Sum finansinntekter		1 116	1 517
Annen finanskostnad		197 612	208 622
Sum finanskostnader		197 612	208 622
Netto finans		-196 496	-207 105
Resultat før skattekostnad		138 666	29 228
Årsresultat		138 666	29 228
Totalresultat		138 666	29 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 666	29 228
Sum overføringer og disponeringer		138 666	29 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 884 000	3 884 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 944	183 220
Sum varige driftsmidler		4 058 944	4 067 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 123	21 722
Sum finansielle anleggsmidler		26 123	21 722
Sum anleggsmidler		4 085 067	4 088 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 277	5 945
Sum fordringer		4 277	5 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 028	201 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 028	201 213
Sum omløpsmidler		303 305	207 158
SUM EIENDELER		4 388 372	4 296 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		140 974	279 640
Sum opptjent egenkapital		-140 974	-279 640
Sum egenkapital		-139 774	-278 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 320 000	3 369 659
Øvrig langsiktig gjeld		1 207 148	1 203 368
Sum annen langsiktig gjeld		4 527 148	4 573 027
Sum langsiktig gjeld		4 527 148	4 573 027
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		998	1 131
Leverandørgjeld			382
Sum kortsiktig gjeld		998	1 513
Sum gjeld		4 528 146	4 574 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 388 372	4 296 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337359

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 952 382 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 11.03.2026

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, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		962 160	822 384
Sum inntekter		962 160	822 384
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 276	8 277
Annen driftskostnad		570 801	529 852
Sum kostnader		626 999	586 051
Driftsresultat		335 161	236 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 116	1 517
Sum finansinntekter		1 116	1 517
Annen finanskostnad		197 612	208 622
Sum finanskostnader		197 612	208 622
Netto finans		-196 496	-207 105
Resultat før skattekostnad		138 666	29 228
Årsresultat		138 666	29 228
Totalresultat		138 666	29 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 666	29 228
Sum overføringer og disponeringer		138 666	29 228



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 884 000	3 884 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 944	183 220
Sum varige driftsmidler		4 058 944	4 067 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 123	21 722
Sum finansielle anleggsmidler		26 123	21 722
Sum anleggsmidler		4 085 067	4 088 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 277	5 945
Sum fordringer		4 277	5 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 028	201 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 028	201 213
Sum omløpsmidler		303 305	207 158
SUM EIENDELER		4 388 372	4 296 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	140 974	279 640
Sum opptjent egenkapital	-140 974	-279 640
Sum egenkapital	-139 774	-278 440
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 320 000	3 369 659
Øvrig langsiktig gjeld	1 207 148	1 203 368
Sum annen langsiktig gjeld	4 527 148	4 573 027
Sum langsiktig gjeld	4 527 148	4 573 027
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	998	1 131
Leverandørgjeld		382
Sum kortsiktig gjeld	998	1 513
Sum gjeld	4 528 146	4 574 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 388 372	4 296 100



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD 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. 3572

MANSTAD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MANSTAD 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:

11. mars 2026 kl. 19:00, Hos Mariel Manstadåsen 4.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MANSTAD 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
Eirik Karlsen 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
Mariel Iren Møller er valgt.



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 reduksjon udekket tap

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Manstad Borettslag - 2025.pdf
- 2. 3572 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 42 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Njål Sørensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariel Møller
- Pia Strand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elvia Lørdahl

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:

- Mariel Møller



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret har også i 2025 hatt fokus på å begrense utgifter i borettslaget og økt felleskostnadene på grunn av fortsatt økning i faste utgifter. Det har ikke vært fokus på å øke felleskostnader primært til sparing, men rett og slett for å holde tritt med økning av faste utgifter.

Vi har hatt en dugnad på våren. Det ble leid inn feiemaskin som tidligere. Det var relativt bra oppmøte, men færre enn året før. Styret vil oppfordre at dersom man ikke kan møte til dugnaden, kan utføre noe i forkant eller etter en dugnad. De som stiller på dugnad gjør en god jobb for fellesskapet, men det er uheldig at alle i borettslaget ikke alltid bidrar. Dugnad er med på å spare utgifter man ellers måtte ha betalt et firma for å få utført. Styret ønsker derfor og oppfordre alle som kan om å bidra på dugnad eller om man ikke kan, bidra en annen dag.

Styret har avholdt 3 styremøter samt avholdt budsjett- og regnskapsmøte med eiendomsforvalter i OBOS.

Styret har som nevnt i 2024 også, latt større vedlikeholdsarbeid på is, til økonomien stabiliserer seg. Styret har ikke ønsket å øke felleskostnadene drastisk for å både holde tritt med økte faste utgifter og sette av til sparing. Styret påpeker at dette vil bli nødvendig å igangsette for å kunne begynne å spare opp til for eksempel rehabilitering av garasjeanlegget. Styret skal vurdere en tidsplan i 2026 for når garasjen skal rehabiliteres samt eventuelt annet forefallende i borettslaget.

Borettslaget har fortsatt avtale med Onsøy snø og utemiljø AS til snømåking. Borettslaget inngikk en ny avtale med Ren Bolig om rens av takrenner. Borettslaget har for andre år avtale med Presto brannteknikk AS. Brannkontrollen som skulle vært i desember ble først foretatt i januar. Borettslaget ønsker at brannkontroll skal være i desember da det er fokusmåneden på brannforebygging, slik at vi skal være tidligere ute med å avtale tid for kontroll i desember 2026.

Styret vil igjen påminne alle beboere om å henvise gjester til gjesteparkeringen slik vi gjorde i fjorårets årsrapport. I tillegg vil vi også minne alle beboere på at det er lytt mellom leilighetene, så styret ber alle om å ta hensyn.

Styret vil også minne alle på vedlikeholdsplikten man har i egen leilighet da vedlikehold er en viktig faktor for å unngå skade i egen eller andres leilighet. Styret kan trekke frem at hver enkelt andelseier bør sørge for jevnlig rens og vask av for eksempel kjøkkenvifter og avtrekksvifter da disse kan utgjøre en brannrisiko.

Avslutningsvis har styret også valgt å foreslå å gjøre noen endringer i styret. Styret har sittet i mange år og styret har derfor undersøkt muligheten for å få inn en ekstern styreleder. Dette har vi gjort da vi vet av erfaring at det er ingen som har ytret et ønske om å sitte i styret. Styret har fått bistand av rådgiver i OBOS og fått presentert en meget god kandidat som vi vil legge inn som forslag til ny styreleder. Både Mariel og Pia fortsetter som styremedlemmer og Elvia fortsetter som varamedlem. Personen som styret ønsker å innstille har solid styreerfaring. Han har erfaring fra styreleder i Sarpsborg og Oslo, i tillegg til at han i dag er styreleder i et annet OBOS-borettslag i Fredrikstad. Han er utdannet byggingeniør fra Høgskolen i Østfold og jobber som prosjektleder i et anleggsfirma. Styret vurderer en løsning som dette som svært positivt da styret vil få ny kompetanse inn, det blir ingen endringer i styrehonoraret og det er gunstig at nåværende styret også blir værende i styret under litt andre roller. Dette mener vi kun vil være positivt for borettslaget og den videre planleggingen av bygningsmassen og økonomistyringen i borettslaget.

Styret

Manstad Borettslag



Til generalforsamlingen i Manstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 avvirket.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

7 av 18

Revisjonsberetning for Manstad Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Sarpsborg, 10. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952382454, KLIENTNR. 3572

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		205 645	214 328
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		138 666	29 228
Tilbakeføring av avskrivning	12	8 276	8 277
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-49 659	-45 489
Innsk. øremerk. bankkto		-621	-699
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		96 661	-8 683
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		302 307	205 645
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		303 305	207 158
Kortsiktig gjeld		-998	-1 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		302 307	205 645



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952382454, KLIENTNR. 3572

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	962 160	822 384	962 000	991 025
SUM DRIFTSINNEKTER		962 160	822 384	962 000	991 025
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 922	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Avskrivninger	12	-8 276	-8 277	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-45 545	-43 795	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar		-22 310	-6 638	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-28 702	-39 439	-104 000	-104 000
Forsikringer		-98 502	-75 506	-89 000	-109 000
Festeavgift		-3 999	-3 999	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	7	-246 769	-234 508	-273 000	-269 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 400	-84 000	-87 000	-90 000
Andre driftskostnader	8	-31 574	-35 342	-46 400	-54 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-626 999	-586 051	-715 400	-744 900
DRIFTSRESULTAT		335 161	236 333	246 600	246 125
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 116	1 517	0	0
Finanskostnader	10	-197 612	-208 622	-206 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 496	-207 105	-206 000	-183 000
ÅRSRESULTAT		138 666	29 228	40 600	63 125
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		138 666	29 228		



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952382454, KLIENTNR. 3572

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 884 000	3 884 000
Andre varige driftsmidler	12	174 944	183 220
Øremerkede bankinnskudd		26 123	21 722
SUM ANLEGGSMIDLER		4 085 067	4 088 942
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 277	5 945
Driftskonto OBOS-banken		294 734	197 064
Sparekonto OBOS-banken		4 294	4 149
SUM OMLØPSMIDLER		303 305	207 158
SUM EIENDELER		4 388 372	4 296 100
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-140 974	-279 640
SUM EGENKAPITAL		-139 774	-278 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 320 000	3 369 659
Borettsinnskudd	15	1 182 800	1 182 800
Annen langsiktig gjeld		24 348	20 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 527 148	4 573 027
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	382
Påløpte renter		998	1 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		998	1 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 388 372	4 296 100
Pantstillelse	16	4 782 800	4 782 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 09.02.2025
Styret i Manstad Borettslag



Pia Victoria Norén Strand/s/

Mariel Iren Møller/s/

Elvia Yvonn Lørdahl/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

Felleskostnader	962 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	962 160

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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 2024/2025	-42 000
SUM STYREHONORAR	-42 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD



Drift/vedlikehold bygninger	-12 875
Drift/vedlikehold VVS	-4 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-849
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 105
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-3 272
Kostnader dugnader	-519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 702

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 000
Kommunale avgifter	-206 769
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 769

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 932
Snørydding	-11 250
Andre driftskostnader	-218
Trykksaker	-288
Andre kontorkostnader	-263
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-3 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 574

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	766
SUM FINANSINNTEKTER	1 116

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-197 610
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-197 612

NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	3 884 000
SUM BYGNINGER	3 884 000

Gnr.111/bnr.52

Tomten er festet til 01.12.2082. Festekontrakten ble inngått 01.09.1983 og festeavgiften kan reguleres med minst 10 års mellomrom.

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



NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbod		
Tilgang 2021	55 625	
Avskrevet tidligere	-7 046	
Avskrevet i år	-2 225	
		46 354
Garasjer		
Tilgang 1984	276 472	
Avskrevet tidligere	-221 184	
Avskrevet i år	-5 529	
		49 759
Radonbrønner		
Tilgang 2018	58 850	
		58 850
Redskapsbod		
Tilgang 2014	26 115	
Avskrevet tidligere	-5 612	
Avskrevet i år	-522	
		19 981
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		174 944
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 276

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 495 449	
Nedbetalt tidligere	125 790	
Nedbetalt i år	49 659	
		-3 320 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 320 000

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-1 182 800	
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 182 800	



NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 800
Pantelån	3 320 000
TOTALT	4 502 800

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

Bygninger	3 884 000
TOTALT	3 884 000



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 3572 Selskapsnavn: MANSTAD 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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.