



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: 18.03.2026

### 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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 960395840

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 433 520	1 268 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 433 520</b>	<b>1 268 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		1 790 335	1 268 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 372</b>	<b>1 333 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-421 852</b>	<b>-64 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 148	7 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 148</b>	<b>7 166</b>
Annen finanskostnad		256 480	232 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>256 480</b>	<b>232 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 332</b>	<b>-224 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 184	-289 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 623 165	2 623 165
Sum varige driftsmidler		2 623 165	2 623 165
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		39 186	32 585
Sum finansielle anleggsmidler		39 186	32 585
Sum anleggsmidler		2 662 352	2 655 751
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 956	39 906
Sum fordringer		43 956	39 906
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 817	658 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 817	658 664
Sum omløpsmidler		1 257 773	698 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 920 125</b>	<b>3 354 321</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		2 119 110	1 447 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 119 110</b>	<b>-1 447 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 117 310</b>	<b>-1 446 126</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		5 194 846	3 963 672
Øvrig langsiktig gjeld		841 123	835 453
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 035 969</b>	<b>4 799 125</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 035 969</b>	<b>4 799 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 466	1 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 466</b>	<b>1 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 037 435</b>	<b>4 800 446</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 920 125</b>	<b>3 354 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354193

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 960 395 840  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE LABAKKEN 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: 18.03.2026

#### 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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 433 520	1 268 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 433 520</b>	<b>1 268 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		1 790 335	1 268 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 372</b>	<b>1 333 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-421 852</b>	<b>-64 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 148	7 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 148</b>	<b>7 166</b>
Annen finanskostnad		256 480	232 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>256 480</b>	<b>232 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 332</b>	<b>-224 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 184	-289 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>



Organisasjonsnr: 960 395 840  
NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG

## 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

2 623 165 2 623 165

Sum varige driftsmidler

2 623 165 2 623 165

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

39 186 32 585

Sum finansielle

anleggsmidler

39 186 32 585

Sum anleggsmidler

2 662 352 2 655 751

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

43 956 39 906

Sum fordringer

43 956 39 906

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 213 817 658 664

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 213 817 658 664

Sum omløpsmidler

1 257 773 698 570

SUM EIENDELER

3 920 125 3 354 321

### 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	2 119 110	1 447 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 119 110</b>	<b>-1 447 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 117 310</b>	<b>-1 446 126</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 194 846	3 963 672
Øvrig langsiktig gjeld	841 123	835 453
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 035 969</b>	<b>4 799 125</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 035 969</b>	<b>4 799 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 466	1 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 466</b>	<b>1 321</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 037 435</b>	<b>4 800 446</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 920 125</b>	<b>3 354 321</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



# Årsmøte 2026

## 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:

18. mars 2026 kl. 18:00, 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 ordinært årsmøte blir det et beboermøte med div saker til informasjon.

### 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 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 fører av protokollen er Kaja Bøe fra 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. Revisjonsberetning 2025 s 3195.pdf
- 2. Uttalelse fra ledelsen.pdf
- 3. Årsregnskap\_sammenstilt.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 57000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janne Støen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnhild Dahle

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Britt Veirød
- Ingunn Grøtte Kvisle
- Kari Anne Nordnes

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 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aileen Henny Kaardal
- Torunn Grøtte



## Styrets årsrapport

Det har blitt avholdt 10 møter i perioden. Vi har gjennomført vask og maling av alle hus. Arbeidet ble utført av malermester Tom Abrahamsen, med oppstart i juli og avsluttet i oktober. Vi er fornøyde med gjennomføring og resultat. I forbindelse med malearbeidene ble det utført utbedring av div råteskader på enkelt hus og carporter.

Vi har begynt arbeid med å bytte fra coax til fiberkabler, dette vil sannsynligvis være ferdigstilt innen sommerferien.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE LABAKKEN 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

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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 14:35:47 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://eud.penneo.com>.

Vedlegg 1

### 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 Penneos Revisjonsberetning 2025 s 3195.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: DWYSN-PTTUE-AIDWO-223VE-EKESM-FK6PT



Til BDO AS

Sted:

Dato:

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:





- a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

---

Styreleder

---

Forretningsfører





## 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 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 1.256.307.

## 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 og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnader med virkning fra 01.02.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960395840, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>697 249</b>	<b>460 386</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-671 184	-289 528
Tillegg for nye langsiktige lån	12	5 244 754	4 015 981
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-4 013 580	-3 488 541
Innsk. øremerk. bankkto		-931	-1 049
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>559 059</b>	<b>236 863</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 256 307</b>	<b>697 249</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 257 773	698 570
Kortsiktig gjeld		-1 466	-1 321
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 256 307</b>	<b>697 249</b>





## NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960395840, KLIENTNR. 3195

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 433 520	1 268 928	1 434 000	1 491 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 433 520</b>	<b>1 268 928</b>	<b>1 434 000</b>	<b>1 491 000</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	-7 464	-6 030	-6 800	-7 004
Forretningsførerhonorar		-102 690	-98 740	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-73 746	-17 413	0	0
Drift og vedlikehold	6	-918 424	-455 675	-1 584 000	-84 120
Forsikringer		-117 351	-106 487	-110 000	-133 200
Festeavgift		-21 798	-21 798	-22 000	-22 000
Kommunale avgifter		-363 995	-380 486	-430 000	-473 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 889	-151 519	-170 000	-175 100
Andre driftskostnader	7	-19 980	-30 349	-30 300	-30 730
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 855 372</b>	<b>-1 333 534</b>	<b>-2 522 100</b>	<b>-1 098 834</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-421 852</b>	<b>-64 606</b>	<b>-1 088 100</b>	<b>392 166</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	7 148	7 166	0	0
Finanskostnader	9	-256 480	-232 088	-240 000	-270 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-249 332</b>	<b>-224 922</b>	<b>-240 000</b>	<b>-270 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-671 184</b>	<b>-289 528</b>	<b>-1 328 100</b>	<b>122 166</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-671 184	-289 528		





### NORDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 960395840, KLIENTNR. 3195

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	2 623 165	2 623 165
Øremerkede bankinnskudd		39 186	32 585
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 662 352</b>	<b>2 655 751</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		43 956	39 906
Driftskonto OBOS-banken		1 092 844	541 769
Sparekonto OBOS-banken		120 973	116 895
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 257 773</b>	<b>698 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 920 125</b>	<b>3 354 321</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	11	-2 119 110	-1 447 926
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 117 310</b>	<b>-1 446 126</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	5 194 846	3 963 672
Borettsinnskudd	13	804 600	804 600
Annen langsiktig gjeld	14	36 523	30 853
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 035 969</b>	<b>4 799 125</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		1 466	1 321
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 466</b>	<b>1 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 920 125</b>	<b>3 354 321</b>
Pantstillelse	15	8 099 800	5 804 600
Garantiansvar		0	0

Færder, 25.02.2026  
Styret i Nordre Labakken Borettslag

Janne Støen /s/

Arnhild Dahle /s/

Lisbeth Husebæk /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-forringelse. 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

Tillegg renovasjon	3 600
Felleskostnad	1 429 920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 433 520</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 2024/2025	-57 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-57 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 464
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 464</b>

## NOTE 6





## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt	-37 500
Tom Abrahamsen	-739 638
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-777 138</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-128 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 314
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 330
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-918 424</b>

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

## NOTE 7

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-9 250
Andre driftskostnader	-433
Trykksaker	-2 054
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-483
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 980</b>

## NOTE 8

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 009
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 148</b>

## NOTE 9

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsebanken	-151 240
Renter og gebyr på lån i Handelsebanken	-105 240
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-256 480</b>

## NOTE 10

### BYGNINGER

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

Tomten er festet.

Gnr. 128/bnr. 260

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

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

## NOTE 11

### 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 12

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2024	-4 015 981	
Nedbetalt tidligere	52 309	
Nedbetalt i år	3 963 672	

0

Svenska Handelsbanken AB NUF

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2025	-5 244 754	
Nedbetalt i år	49 908	

-5 194 846

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 194 846**

## NOTE 13

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-804 600
------------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-804 600**

## NOTE: 14

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-36 523
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-36 523**

## NOTE: 15

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 600
Pantelån	5 194 846
<b>TOTALT</b>	<b>5 999 446</b>

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

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





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

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.