



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 369 490
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKARMYRA MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Else Marit Øversjøen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 499 065	2 434 578
Sum inntekter		2 499 065	2 434 578
Kostnader			
Lønnskostnad	1	142 142	145 031
Annen driftskostnad		804 862	732 946
Sum kostnader		1 143 672	1 070 845
Driftsresultat		1 355 393	1 363 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 625	29 623
Annen rentekostnad		795 322	836 031
Netto finans		-757 542	-798 089
Årsresultat		597 851	565 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		597 851	565 644
Sum overføringer og disponeringer		597 851	565 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	37 359 000	37 359 000
Sum anleggsmidler		37 359 000	37 359 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		15 138	17 098
Andre fordringer		160 778	148 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 500	731 907
Sum omløpsmidler		868 416	897 905
SUM EIENDELER		38 227 416	38 256 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		145 000	145 000
Annen egenkapital		7 813 988	7 216 137
Sum egenkapital		7 958 988	7 361 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	20 954 629	21 562 711
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 135 000	9 135 000
Sum langsiktig gjeld		30 089 629	30 697 711
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		148 679	145 057
Skyldige offentlige avgifter		3 221	3 156
Annen kortsiktig gjeld		26 899	49 843
Sum kortsiktig gjeld		178 800	198 057
Sum gjeld		30 268 428	30 895 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 227 416	38 256 905
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		30 089 629	30 697 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 340783

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 989 369 490
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKARMYRA MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Else Marit Øversjøen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 989 369 490
SKARMYRA MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 499 065	2 434 578
Sum inntekter		2 499 065	2 434 578
Kostnader			
Lønnskostnad	1	142 142	145 031
Annen driftskostnad		804 862	732 946
Sum kostnader		1 143 672	1 070 845
Driftsresultat		1 355 393	1 363 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 625	29 623
Annen rentekostnad		795 322	836 031
Netto finans		-757 542	-798 089
Årsresultat		597 851	565 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		597 851	565 644
Sum overføringer og disponeringer		597 851	565 644



Organisasjonsnr: 989 369 490
SKARMYRA MOSS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	37 359 000	37 359 000
Sum anleggsmidler		37 359 000	37 359 000

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		15 138	17 098
Andre fordringer		160 778	148 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 500	731 907
Sum omløpsmidler		868 416	897 905

SUM EIENDELER		38 227 416	38 256 905
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		145 000	145 000
--	--	---------	---------

Annen egenkapital		7 813 988	7 216 137
Sum egenkapital		7 958 988	7 361 137

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	5	20 954 629	21 562 711
Øvrig langsiktig gjeld	3	9 135 000	9 135 000

Sum langsiktig gjeld		30 089 629	30 697 711
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		148 679	145 057
Skyldige offentlige avgifter		3 221	3 156
Annen kortsiktig gjeld		26 899	49 843
Sum kortsiktig gjeld		178 800	198 057

Sum gjeld		30 268 428	30 895 767
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 227 416	38 256 905
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

30 089 629

30 697 711



Organisasjonsnr: 989 369 490
SKARMYRA MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Skarmyra Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 746 263	2 395 728	2 455 621	1 072 923
Innkrevde kapitalkostnader/renter		704 902	0	0	1 390 716
Andre driftsinntekter	2	47 900	38 850	45 000	30 000
SUM INNETEKTER		2 499 065	2 434 578	2 500 621	2 493 639
KOSTNADER					
Lønn	1	44 577	47 109	45 000	45 000
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		17 565	17 922	17 625	17 625
Strøm		36 574	38 567	35 000	38 000
Renhold		10 728	20 429	10 000	11 300
Vedlikehold bygg		181 140	89 887	50 000	70 000
Vedlikehold VVS		65 250	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		23 389	25 976	20 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg		20 861	25 296	15 000	25 000
Revisjonshonorar	0	12 000	12 000	12 500	12 000
Forretningsførerhonorar		92 250	88 704	92 251	93 865
Årsavgift TV/Internett		185 940	172 439	179 000	195 000
Kontingent boligbyggelag		8 700	8 700	8 700	8 700
Forsikringer		107 632	93 189	100 000	115 500
Kommunale avgifter		243 362	328 997	360 000	325 000
Andre driftskostnader		13 704	21 630	20 000	20 000
SUM KOSTNADER		1 143 672	1 070 845	1 050 076	1 086 990
DRIFTSRESULTAT		1 355 393	1 363 733	1 450 545	1 406 649
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		27 625	29 623	25 000	17 000
Rentekostnader		795 322	836 031	810 942	774 912
Utbytte Gjensidige		10 154	8 320	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-757 542	-798 089	-785 942	-757 912
ÅRSRESULTAT		597 851	565 644	664 603	648 737
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		597 851	565 644	664 603	648 737
SUM OVERFØRINGER		597 851	565 644	664 603	648 737



BALANSE 2025 Skarmyra Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	37 359 000	37 359 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		37 359 000	37 359 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		15 138	17 098
Andre fordringer		160 778	148 900
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		691 015	729 174
Skattetrekk		1 485	2 733
SUM OMLØPSMIDLER		868 416	897 905
SUM EIENDELER		38 227 416	38 256 905



BALANSE 2025 Skarmyra Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		145 000	145 000
Annen egenkapital		7 216 137	7 216 137
Årets resultat		597 851	0
SUM EGENKAPITAL		7 958 988	7 361 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	20 954 629	21 562 711
Borettsinnskudd	3	9 135 000	9 135 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 089 629	30 697 711
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 326	44 738
Leverandørgjeld		148 679	145 057
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		5 573	5 105
Offentlige avgifter		3 221	3 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 800	198 057
SUM GJELD		30 268 428	30 895 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 227 416	38 256 905
Pantestillelser		30 089 629	30 697 711

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Else Marit Øversjøen
Styreleder

Nina Vestby
Styremedlem

Karin Andreassen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	699 848	759 327
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	597 851	565 644
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-608 082	-625 123
B. Årets endring disponible midler	-10 231	-59 479
C. Disponible midler UB	689 617	699 848

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har vært utbetalt lønn til 1 person

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3612 LEIEINNTEKTER GJESTEROM	47 900	38 850
Sum	-47 900	-38 850

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	9 135 000	9 135 000
Sum	-9 135 000	-9 135 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2007	37 359 000
Bokført verdi pr. 31.12	37 359 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skarmyra Moss Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140509069	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140501815
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014
Rentesats:	5.24 %	3.12 %
Betingelser:	Flytende rente. Lånet utgjør 25% av opprinnelig lån	Bundet rente. Lånet utgjør 75% av lånet. 1,97 % + 1,15 % margin
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	6 938 019	20 814 057
Lånesaldo 01.01:	4 864 067	16 698 674
Avdrag i perioden:	103 081	505 001
Lånesaldo 31.12:	4 760 986	16 193 673

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140501815	5	619 656	3 098 280
	21	555 969	11 675 349
	3	473 348	1 420 044
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140509069	5	182 181	910 905
	21	163 456	3 432 576
	3	139 166	417 498

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Skarmyra Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skarmyra Moss Borettslag

Styreleder	Else Marit Øversjøen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Karin Andreassen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Nina Vestby (sign.)	25.02.2026



Til generalforsamlingen i Skarmyra Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skarmyra Moss Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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, 2. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-02 10:15:26 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - b57e2169-3210-4ce1-b468-4354919ee115

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.