



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 894 416
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMMELSAGA BORETTSLAG NAMSOS
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Torgeir Strømmen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2026

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 111 619	4 321 235
Sum inntekter		4 111 619	4 321 235
Kostnader			
Lønnskostnad	1	68 315	47 295
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 152 045	1 074 848
Sum kostnader		1 220 358	1 122 141
Driftsresultat		2 891 261	3 199 094
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 254	495
Annen rentekostnad		2 716 842	2 876 422
Sum finanskostnader		-2 714 588	-2 875 927
Netto finans			
Årsresultat		176 673	323 167
Overføring til/fra fond	8	-60 000	-50 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	81 713 700	81 713 700
Sum anleggsmidler		81 713 700	81 713 700
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer	7	70 933	68 076
Bankinnskudd, kontanter og lignende		935 562	788 138
Sum omløpsmidler		1 006 495	856 214
SUM EIENDELER		82 720 195	82 569 914
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		375 451	258 778
Sum egenkapital		583 784	407 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	81 686 560	81 691 810
Sum langsiktig gjeld	11	81 686 560	81 691 810
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		104 794	102 497
Annen kortsiktig gjeld		345 057	368 495
Sum kortsiktig gjeld		449 851	470 992
Sum gjeld		82 136 412	82 162 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 720 195	82 569 914



Disponible midler 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	385 221	62 445
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	176 673	323 167
Avdrag langsiktig gjeld	-5 250	-390
B. Årets endring disponible midler	171 423	322 776
C. Disponible midler UB	556 644	385 221
Omløpsmidler	1 006 495	856 214
- Kortsiktig gjeld	449 851	470 992
C. Disponible midler	556 644	385 221



Resultat 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 003 524	1 068 984	1 003 600	1 045 665
Renter		2 824 113	2 973 188	2 915 976	2 607 226
TV/Internett		138 888	129 384	138 888	143 856
Målingsbaserte inntekter		145 094	149 679	291 600	285 000
Sum inntekter		4 111 619	4 321 235	4 350 064	4 081 747
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	68 315	47 295	47 295	74 165
Revisjonshonorar		7 420	7 068	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		60 368	59 351	64 150	67 500
Andre forvaltningstjenester		2 218	2 425	5 500	5 000
Andre fremmede tjenester		10 000	10 000	10 000	12 500
Vedlikehold	2	155 946	108 327	181 000	181 300
Renhold, fellesareal		28 386	26 820	30 000	30 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 522	1 265	1 000	2 500
TV/Internett		138 312	134 424	138 888	143 856
Forsikring	3	104 421	82 188	86 100	106 600
Energi og strøm		30 077	29 818	40 000	40 000
Brensel, fjernvarme, olje		154 339	179 138	300 000	285 000
Kontorrekvisita, trykksaker		713	788	1 000	1 000
Porto		1 314	1 384	1 000	1 000
Kontingenter		6 637	6 652	7 020	7 020
Kommunale avgifter	4	440 906	421 051	445 000	439 500
Andre driftsutgifter	5	2 345	2 361	3 500	3 500
Bomiljø		6 121	1 788	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 220 358	1 122 141	1 373 953	1 413 441
Driftsresultat		2 891 261	3 199 094	2 976 111	2 668 306
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		2 254	495	0	0
Rentekostnad		2 716 842	2 876 422	2 915 976	2 608 126
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-2 714 588	-2 875 927	-2 915 976	-2 608 126
Resultat som overføres fri egenkapital		176 673	323 167	60 135	60 180
Av dette overføres til fond	8	-60 000	-50 000	0	0

Gammelsaga Borettslag Namsos



Balanse 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 11	6 333 700	6 333 700
Bygninger	6, 11	75 380 000	75 380 000
Sum anleggsmidler		81 713 700	81 713 700
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	70 933	68 076
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på bankkonti		935 562	788 138
Sum omløpsmidler		1 006 495	856 214
SUM EIENDELER		82 720 195	82 569 914

Gammelsaga Borettslag Namsos



Balanse 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		90 000	90 000
Fond/ avsetninger	8	118 333	58 333
Oppjent egenkapital		258 778	258 778
Årets resultat		116 673	0
Sum egenkapital		583 784	407 111
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	49 014 560	49 019 810
Borettsinnskudd	10	32 672 000	32 672 000
Sum langsiktig gjeld	11	81 686 560	81 691 810
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		125 692	98 955
Leverandørgjeld		104 794	102 497
Annen kortsiktig gjeld		219 365	269 540
Sum kortsiktig gjeld		449 851	470 992
SUM GJELD		82 136 412	82 162 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 720 195	82 569 914

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 07.04.2026

Torgeir Strømmen
Styreleder

Aud Elisabet Sævik
Styremedlem

Frida Oline Mickelsen Kveli
Styremedlem

Gammelsaga Borettslag Namsos



Noter 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	65 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	3 315	2 295
Sum	68 315	47 295

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	33 553	30 895
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 704	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 739	16 139
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	8 803	8 938
Løpende drifts- og serviceavtaler	90 147	52 355
Sum	155 946	108 327

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringskadesaker	8 000	0
Forsikringspremie	89 891	75 538
Premie sikringsfond felleskostnader	6 530	6 650
Sum	104 421	82 188

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	269 993	250 137
Eiendomsskatt	170 914	170 914
Sum	440 906	421 051

Noter



Noter 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Bank og kortgebyrer	2 345	2 361
Sum	2 345	2 361

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 380 000	6 333 700
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 380 000	6 333 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	75 380 000	6 333 700
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2021 til kr. 6 333 700,-. Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	70 933	68 076
Sum	70 933	68 076

Note 8 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 60 000,- avsatt i 2025, og kr. 58 333,- for tidligere år

Noter



Noter 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Formål:	Finansiering fellesgjeld
Lånenummer:	44841627234
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	3 mndr. Nibor + margin 1,15 % p.a
Beregnet innfridd:	01.11.2052
Opprinnelig lånebeløp:	49 008 000
Lånesaldo 01.01:	49 019 810
Avdrag i perioden:	5 250
Lånesaldo 31.12:	49 014 560
Saldo 5 år frem i tid:	49 013 271

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 051 408	3 051 408
	2	3 024 405	6 048 810
	1	3 000 402	3 000 402
	1	2 970 398	2 970 398
	2	2 916 390	5 832 780
	1	2 862 383	2 862 383
	1	2 808 376	2 808 376
	1	2 772 371	2 772 371
	1	2 754 369	2 754 369
	1	2 724 365	2 724 365
	2	2 706 362	5 412 724
	1	2 673 358	2 673 358
	1	2 148 288	2 148 288
	1	1 998 267	1 998 267
	1	1 956 262	1 956 262

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44841627234 har første avdrag 01.03.2026 med kr 456	1	3 051 408	28
	2	3 024 405	28
	1	3 000 402	28
	1	2 970 398	28
	2	2 916 390	27
	1	2 862 383	27
	1	2 808 376	26
	1	2 772 371	26
	1	2 754 369	26
	1	2 724 365	25
	2	2 706 362	25
	1	2 673 358	25
	1	2 148 288	20
	1	1 998 267	19

Noter



Noter 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Pantegjeld

	1	1 956 262	18
Lån 44841627234 har første avdrag 01.12.2032 med kr 115 302	1	3 051 408	7 178
	2	3 024 405	7 115
	1	3 000 402	7 058
	1	2 970 398	6 988
	2	2 916 390	6 861
	1	2 862 383	6 733
	1	2 808 376	6 606
	1	2 772 371	6 522
	1	2 754 369	6 479
	1	2 724 365	6 409
	2	2 706 362	6 366
	1	2 673 358	6 289
	1	2 148 288	5 054
	1	1 998 267	4 701
Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld	1	1 956 262	4 602

Noter



Noter 2025 Gammelsaga Borettslag Namsos 927894416

Note 10 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	32 672 000	32 672 000
Sum	32 672 000	32 672 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 81 686 560,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 81 713 700,-

Noter



Resultat og balanse med noter for Gammelsaga Borettslag Namsos.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gammelsaga Borettslag Namsos

Styreleder	Torgeir Strømmen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Frida Oline Mickelsen Kveli (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Aud Elisabet Sævik (sign.)	09.04.2026



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Gammelsaga Borettslag Namsos

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gammelsaga Borettslag Namsos 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



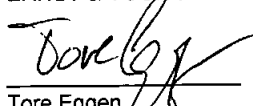
enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 14. april 2026
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Gammelsaga Borettslag Namsos 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited