



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 224 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: A/L RYGGE HAVEBY 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: Jørn Vidar Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 938 392	2 680 661
Sum inntekter		2 938 392	2 680 661
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	62 755
Annen driftskostnad		4 792 502	1 573 044
Sum kostnader		5 061 653	1 836 809
Driftsresultat		-2 123 261	843 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 043	27 903
Annen rentekostnad		631 561	461 697
Netto finans		-555 197	-414 539
Årsresultat		-2 678 458	429 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 678 458	429 313
Sum overføringer og disponeringer		-2 678 458	429 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	11 531 286	11 531 286
Sum anleggsmidler		11 531 286	11 531 286
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		5 525	0
Andre fordringer		248 707	231 321
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 351	790 641
Sum omløpsmidler		1 558 583	1 021 962
SUM EIENDELER		13 089 869	12 553 249
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 600	4 600
Annen egenkapital		2 118 208	4 796 666
Sum egenkapital		2 122 809	4 801 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 144 412	6 866 838
Øvrig langsiktig gjeld	2	503 600	503 600
Sum langsiktig gjeld		10 648 012	7 370 438
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		319 086	320 114
Annen kortsiktig gjeld		-38	61 430
Sum kortsiktig gjeld		319 048	381 544
Sum gjeld		10 967 060	7 751 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 089 869	12 553 249
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		10 648 012	7 370 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354682

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 224 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: A/L RYGGE HAVEBY 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: Jørn Vidar Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 947 224 999
A/L RYGGE HAVEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 938 392	2 680 661
Sum inntekter		2 938 392	2 680 661
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	62 755
Annen driftskostnad		4 792 502	1 573 044
Sum kostnader		5 061 653	1 836 809
Driftsresultat		-2 123 261	843 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 043	27 903
Annen rentekostnad		631 561	461 697
Netto finans		-555 197	-414 539
Årsresultat		-2 678 458	429 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 678 458	429 313
Sum overføringer og disponeringer		-2 678 458	429 313



Organisasjonsnr: 947 224 999
A/L RYGGE HAVEBY BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 3	11 531 286	11 531 286
Sum anleggsmidler		11 531 286	11 531 286

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		5 525	0
Andre fordringer		248 707	231 321
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 351	790 641
Sum omløpsmidler		1 558 583	1 021 962

SUM EIENDELER		13 089 869	12 553 249
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		4 600	4 600
Annen egenkapital		2 118 208	4 796 666
Sum egenkapital		2 122 809	4 801 266

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	4	10 144 412	6 866 838
Øvrig langsiktig gjeld	2	503 600	503 600

Sum langsiktig gjeld		10 648 012	7 370 438
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		319 086	320 114
Annen kortsiktig gjeld		-38	61 430
Sum kortsiktig gjeld		319 048	381 544

Sum gjeld		10 967 060	7 751 982
------------------	--	-------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 089 869	12 553 249
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

10 648 012

7 370 438



Organisasjonsnr: 947 224 999
A/L RYGGE HAVEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Rygge Haveby Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		2 511 720	2 660 760	2 900 980	2 089 954
Innkrevde kapitalkostnader/renter		393 208	0	0	772 865
Andre driftsinntekter		33 464	19 901	0	30 000
SUM INNETEKTER		2 938 392	2 680 661	2 900 980	2 892 819
KOSTNADER					
Styrehonorar		75 000	55 000	55 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		10 575	7 755	7 755	10 575
Strøm		93 223	89 908	88 000	88 000
Rehabilitering		3 037 410	0	3 800 000	0
Vedlikehold bygg		133 591	130 619	400 000	150 000
Vedlikehold VVS		2 468	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		1 338	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg		389 394	155 791	80 000	80 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		18 527	16 723	15 047	15 000
Revisjonshonorar	0	12 000	14 000	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar		105 978	101 904	105 977	97 060
Andre konsulenttjenester		0	19 239	34 000	34 000
Årsavgift TV/Internett		165 048	165 048	173 000	173 000
Forsikringer		242 925	211 553	248 000	260 000
Festeavgift		11 679	11 679	11 679	11 679
Kommunale avgifter		729 553	822 314	780 000	780 000
Andre driftskostnader		32 943	35 276	12 000	12 000
SUM KOSTNADER		5 061 653	1 836 809	5 834 458	1 808 314
DRIFTSRESULTAT		-2 123 261	843 853	-2 933 478	1 084 505
FINANSINTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		54 043	27 903	10 000	25 000
Rentekostnader		631 561	461 697	670 846	591 625
Utbytte Gjensidige		22 321	19 255	0	20 000
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-555 197	-414 539	-660 846	-546 625
ÅRSRESULTAT		-2 678 458	429 313	-3 594 324	537 880
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-2 678 458	429 313	-3 594 324	537 880
SUM OVERFØRINGER		-2 678 458	429 313	-3 594 324	537 880



BALANSE 2025 Rygge Haveby Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	88 000	88 000
Bygninger	3	11 443 286	11 443 286
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		11 531 286	11 531 286
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		5 525	0
Andre fordringer		248 707	231 321
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 304 351	790 641
SUM OMLØPSMIDLER		1 558 583	1 021 962
SUM EIENDELER		13 089 869	12 553 249

234 Rygge Haveby Borettslag



BALANSE 2025 Rygge Haveby Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 600	4 600
Annen egenkapital		4 796 666	4 796 666
Årets resultat		-2 678 458	0
SUM EGENKAPITAL		2 122 809	4 801 266
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	10 144 412	6 866 838
Borettsinnskudd	2	503 600	503 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 648 012	7 370 438
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		-38	57 353
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 077
Leverandørgjeld		319 086	320 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 048	381 544
SUM GJELD		10 967 060	7 751 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 089 869	12 553 249
Pantestillelser		10 648 012	7 370 438

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jørn Vidar Aas
Styreleder

Ann-Helen Bøkestad Lyby
Styremedlem

Ida Brandt Mataka
Styremedlem

Bjørn Bellaris
Styremedlem

234 Rygge Haveby Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Rygge Haveby 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	640 418	666 215
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 678 458	429 313
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 277 574	-455 110
B. Årets endring disponible midler	599 116	-25 797
C. Disponible midler UB	1 239 535	640 418

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 Rygge Haveby Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	88 000	88 000
Sum	88 000	88 000

Tomten er kjøpt i 1958 for kr 88 000.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	503 600	503 600
Sum	-503 600	-503 600

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12		
Bygninger 1958-1960			1 831 600
Ombygging velhus 1995-1996			1 087 048
Rehabilitering 1996.1997			3 051 609
Garasjeanlegg 2019/2020			346 864
Garasjeanlegg 2021			5 126 165
Sum bygninger			11 443 286
Andre anleggsmidler	Ansk kost IB	Avskrevet	Bokført verdi 31.12
Tilhenger	27 585		
Avskrevet tidligere		27 585	
Avskrevet i år		0	0
Sum anleggsmidler		0	0

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Rygge Haveby Borettslag

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Rehabilitering av avløpsrør	Riving og oppføring av nye garasjer.	Fornyelse av vann, avløp og overvannsrør, samt drenering
Lånenummer:	60308126911	61188257576	61188229637
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2016
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2055	31.03.2051	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	3 800 000	5 500 000	4 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 093 348	1 773 490
Avdrag i perioden:	33 711	82 178	406 537
Opptak i perioden:	3 800 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 766 289	5 011 170	1 366 953

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308126911	46	81 876	3 766 296
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188229637	46	29 716	1 366 936
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188257576	33	151 854	5 011 182

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Rygge Haveby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rygge Haveby Borettslag

Styreleder	Jørn Vidar Aas (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Ann-Helen Bøkestad Lyby (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Bjørn Bellaris (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Ida Brandt Mataka (sign.)	01.03.2026



Til generalforsamlingen i Rygge Haveby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rygge Haveby 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 , 3. 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:

2026-03-03 13:08:54 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 2b8e3225-c739-4211-9568-a291ffe41c2d

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.