



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 963 639  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKJERVENGAN IV  
Forretningsadresse: v/ Helgeland BBL  
C.M. Havigs gate 21  
8656 MOSJØEN

### 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: Karin Paula Devold  
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, 18.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 095 201	1 055 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 095 201</b>	<b>1 055 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	55 703	38 387
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	5 083	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	756 212	587 255
<b>Sum kostnader</b>		<b>816 997</b>	<b>625 641</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 204</b>	<b>429 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 449	31 149
Annen rentekostnad		207 120	216 574
<b>Netto finans</b>		<b>-170 671</b>	<b>-185 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>107 533</b>	<b>244 404</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 533	244 404



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 698 310	2 698 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		171 383	50 827
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>2 869 693</b>	<b>2 749 137</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 869 693</b>	<b>2 749 137</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		133 679	123 153
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	866 069	830 458
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>999 748</b>	<b>953 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 869 442</b>	<b>3 702 748</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-294 731	-402 264
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-293 231</b>	<b>-400 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	11	265 800	265 800
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 623 450	3 698 388



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 889 250</b>	<b>3 964 188</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		272 371	132 945
Skyldige offentlige avgifter		0	6
Annen kortsiktig gjeld		1 052	6 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 423</b>	<b>139 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 162 673</b>	<b>4 103 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 869 442</b>	<b>3 702 748</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	3 889 250	3 964 188



## Resultatregnskap 2025 Borettslaget Skjervengan IV

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 089 936	1 055 124	1 090 000	1 139 232
Strøm elbil-lading		190	0	0	0
Andre inntekter		5 075	347	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 095 201</b>	<b>1 055 471</b>	<b>1 090 000</b>	<b>1 139 232</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	0	1 125	0	0
Personalkostnader	1	2 703	1 862	2 040	2 805
Styrehonorar	2	53 000	35 400	40 000	55 000
Revisjonshonorar	3	6 325	5 075	5 127	6 515
Forretningsførerhonorar		52 800	51 206	51 207	53 712
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 893	1 569	19 500	22 500
Drift/vedlikehold	4	181 142	49 253	167 500	190 000
Kabel-tv/internett		99 720	95 220	95 220	107 820
Forsikringer	5	115 860	105 234	115 868	127 448
Kommunale avgifter		280 877	261 227	284 347	298 288
Fellesstrøm		4 000	0	5 000	5 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 467	999	0	1 500
Kontorekvisita, trykksaker		682	517	0	0
Telefon og porto		0	75	0	0
Drift maskiner		324	469	0	0
Kontingenter		6 871	6 218	6 000	6 673
Andre driftskostnader	6	4 251	10 193	20 000	7 000
Avskrivninger	7	5 083	0	0	5 083
<b>Sum kostnader</b>		<b>816 997</b>	<b>625 641</b>	<b>811 808</b>	<b>889 344</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>278 204</b>	<b>429 829</b>	<b>278 192</b>	<b>249 888</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		36 449	31 149	20 000	15 000
Rentekostnader		207 120	216 574	212 965	191 191
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-170 671</b>	<b>-185 425</b>	<b>-192 965</b>	<b>-176 191</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>107 533</b>	<b>244 404</b>	<b>85 227</b>	<b>73 697</b>
Overført til egenkapital		107 533	244 404	0	0



## Balanse 2025 Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 318 775	1 318 775
Bygninger		1 379 535	1 379 535
Andre anleggsmidler		171 383	50 827
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>2 869 693</b>	<b>2 749 137</b>
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 869 693</b>	<b>2 749 137</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Husleierestanse		7 536	7 293
Periodisering kostnader		125 943	115 860
Kundefordringer		200	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	866 069	830 458
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>999 748</b>	<b>953 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 869 442</b>	<b>3 702 748</b>



## Balanse 2025 Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		-294 731	-402 264
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-293 231</b>	<b>-400 764</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	3 623 450	3 698 388
Borettsinnskudd	11	265 800	265 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 889 250</b>	<b>3 964 188</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomregning		10	0
Leverandørgjeld		272 361	132 945
Skyldig trekk og avgifter		0	6
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	125
Påløpte renter		1 052	1 172
Andre påløpte kostnader		0	5 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 423</b>	<b>139 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 162 673</b>	<b>4 103 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 869 442</b>	<b>3 702 748</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>3 889 250</b>	<b>3 964 188</b>

Borettslaget Skjervengan IV

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Karin Paula Devold  
Styreleder

Jarl Magne Sørensen  
Styremedlem

Solveig Mariann Carlsson  
Styremedlem



## Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

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.

#### Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

#### Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

#### Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	0	1 000
5150 Oppptjente feriepenger	0	125
5400 Arbeidsgiveravgift	2 703	1 856
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	6
<b>Sum</b>	<b>2 703</b>	<b>2 987</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



## Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 53 000,- herav til styrets leder kr 30 000,-.

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	6 325	5 075
<b>Sum</b>	<b>6 325</b>	<b>5 075</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	58 314	0
6602 Drift/vedlikehold VVS	7 203	7 399
6603 Drift/vedlikehold elektro	7 606	8 291
6604 Snørydding og plenklipping	88 020	33 563
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>181 142</b>	<b>49 253</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	115 860	105 234
<b>Sum</b>	<b>115 860</b>	<b>105 234</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.



## Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	244	0
6490 Containerleie/tømming	1 415	1 587
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	770	0
7720 Generalforsamling	0	1 064
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 822	4 515
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	3 027
<b>Sum</b>	<b>4 251</b>	<b>10 193</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomter	1 318 775	1 318 775			1 318 775	1971
Bygninger	1 379 535	1 379 535			1 379 535	1971
Røykdetektorer/brannvarslingsanlegg	50 827	50 827		5 082	45 745	2006
Felles strømanlegg ute	125 639	0	125 639		125 639	2025
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2 874 776</b>	<b>2 749 137</b>	<b>125 639</b>	<b>5 082</b>	<b>2 869 694</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 19918	866 069	830 458
<b>Sum</b>	<b>866 069</b>	<b>830 458</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 35 808,47,- i 2025.

### Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	1 500	1 500
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-402 264	-646 668
Årets resultat	107 533	244 404
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-293 231</b>	<b>-400 764</b>



## Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 15.

### Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138670196</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	4 187 000
Lånesaldo 01.01:	3 698 388
Avdrag i perioden:	74 939
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 623 450</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 175 621

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138670196	3	300 633	901 899
	12	226 796	2 721 552

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	265 800	265 800
<b>Sum</b>	<b>265 800</b>	<b>265 800</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 2 698 310,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 3 889 250,- pr. 31.12.



Noter Borettslaget Skjervengan IV orgnr: 953 963 639

## Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>814 287</b>	<b>631 776</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	107 533	244 404
Tilbakeføring avskrivninger	5 083	0
Avdrag langsiktige lån	-74 939	-61 893
Påkostninger	-125 639	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-87 961</b>	<b>182 511</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>726 326</b>	<b>814 287</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	999 748	953 611
Kortsiktig gjeld	-273 423	-139 324
<b>Disponible midler</b>	<b>726 326</b>	<b>814 287</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Skjervengan IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Skjervengan IV**

Styreleder	Karin Paula Devold (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Jarl Magne Sørensen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Solveig Mariann Carlsson (sign.)	25.02.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skjervengan IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skjervengan IV 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.

### 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, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://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>.

Mo i Rana, 2.mars 2026

**Tell Norge AS**

Silja Eriksen  
Statsautorisert revisor