



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 219 262
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIK SOLIESVEG 13 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: Daniel Bakke Ercoli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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	1	375 720	363 024
Sum inntekter		375 720	363 024
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	18 256
Annen driftskostnad		284 790	144 406
Sum kostnader		356 569	211 158
Driftsresultat		19 151	151 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 026	6 390
Annen rentekostnad		78 490	83 930
Netto finans		-71 936	-76 332
Årsresultat		-52 785	75 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 785	75 535
Sum overføringer og disponeringer		-52 785	75 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	602 331	602 331
Sum anleggsmidler		602 331	602 331
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		73 994	65 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 461	220 400
Sum omløpsmidler		119 455	285 987
SUM EIENDELER		721 786	888 318
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Annen egenkapital		-505 100	-452 315
Sum egenkapital	3	-504 500	-451 715
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 188 466	1 249 011
Øvrig langsiktig gjeld	4	13 850	13 850
Sum langsiktig gjeld		1 202 316	1 262 861
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 970	77 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum kortsiktig gjeld		23 970	77 172
Sum gjeld		1 226 286	1 340 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 786	888 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 202 316	1 262 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341091

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 847 219 262
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIK SOLIESVEG 13 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: Daniel Bakke Ercoli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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: 847 219 262
FREDRIK SOLIESVEG 13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	375 720	363 024
Sum inntekter		375 720	363 024
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	18 256
Annen driftskostnad		284 790	144 406
Sum kostnader		356 569	211 158
Driftsresultat		19 151	151 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 026	6 390
Annen rentekostnad		78 490	83 930
Netto finans		-71 936	-76 332
Årsresultat		-52 785	75 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 785	75 535
Sum overføringer og disponeringer		-52 785	75 535



Organisasjonsnr: 847 219 262
FREDRIK SOLIESVEG 13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	602 331	602 331
Sum anleggsmidler		602 331	602 331
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		73 994	65 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 461	220 400
Sum omløpsmidler		119 455	285 987
SUM EIENDELER		721 786	888 318
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Annen egenkapital		-505 100	-452 315
Sum egenkapital	3	-504 500	-451 715
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 188 466	1 249 011
Øvrig langsiktig gjeld	4	13 850	13 850
Sum langsiktig gjeld		1 202 316	1 262 861
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 970	77 172
Sum kortsiktig gjeld		23 970	77 172
Sum gjeld		1 226 286	1 340 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 786	888 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 202 316	1 262 861



Organisasjonsnr: 847 219 262
FREDRIK SOLIESVEG 13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		280 764	337 824	351 315	252 245
Innkrevde kapitalkostnader/renter		69 756	0	0	135 228
Andre driftsinntekter	1	25 200	25 200	25 200	32 400
SUM INNETEKTER		375 720	363 024	376 515	419 873
KOSTNADER					
Styrehonorar		18 000	16 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		2 538	2 256	2 538	2 538
Strøm		6 284	6 048	6 300	6 600
Vedlikehold bygg		107 500	797	100 000	10 000
Vedlikehold VVS		180	0	1 000	1 000
Vedlikehold elektro		17 202	238	1 000	7 000
Vedlikehold utvendig anlegg		9 337	4 648	3 000	25 000
Revisjonshonorar	0	8 500	8 500	8 500	7 500
Forretningsførerhonorar		30 966	27 216	30 968	31 509
Årsavgift TV/Internett		51 241	48 496	49 800	56 700
Kontingent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikringer		16 112	14 001	17 350	17 300
Kommunale avgifter		74 399	68 368	71 300	78 000
Andre driftskostnader		12 510	12 790	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		356 569	211 158	326 556	277 947
DRIFTSRESULTAT		19 151	151 866	49 959	141 926
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		5 026	6 390	10 000	2 000
Rentekostnader		78 490	83 930	78 503	69 306
Utbytte Gjensidige		1 528	1 208	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-71 936	-76 332	-68 503	-67 306
ÅRSRESULTAT		-52 785	75 535	-18 544	74 620
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-52 785	75 535	-18 544	74 620
SUM OVERFØRINGER		-52 785	75 535	-18 544	74 620



BALANSE 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	420 775	420 775
Bygninger	5	181 556	181 556
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		602 331	602 331
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		73 994	65 587
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		45 461	220 400
SUM OMLØPSMIDLER		119 455	285 987
SUM EIENDELER		721 786	888 318



BALANSE 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		600	600
Annen egenkapital		-452 315	-452 315
Årets resultat		-52 785	0
SUM EGENKAPITAL	3	-504 500	-451 715
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	1 188 466	1 249 011
Borettsinnskudd	4	13 850	13 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 202 316	1 262 861
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 970	77 172
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 970	77 172
SUM GJELD		1 226 286	1 340 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		721 786	888 318
Pantestillelser		1 202 316	1 262 861

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Daniel Bakke Ercoli
Styreleder

Linnea Van Der Weck
Styremedlem

Stian Helgesen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Fr. Soliesvei 13 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	208 815	189 465
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-52 785	75 535
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-60 545	-56 185
B. Årets endring disponible midler	-113 330	19 350
C. Disponible midler UB	95 484	208 815

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.

Årets disponible midler er negative og dekkes inn ved drift/lån.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3252 Telia fiber og tv	25 200	25 200
Sum	-25 200	-25 200

Note 2 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	420 775	420 775
Sum	420 775	420 775

Tomten er kjøpt i 2017 for kr. 420 775.

Note 3 - Egenkapital negativ

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 eiendelenes.

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 av styret i borettslaget.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	13 850	13 850
Sum	-13 850	-13 850

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1958	181 556
Bokført verdi pr. 31.12	181 556

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:		Kjøp av festetomt	
Lånenummer:	61188248070	61188239756	61188174034
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2009
Rentesats:	6.10 %	5.85 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.12.2047	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	410 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	266 468	346 503	636 040
Avdrag i perioden:	4 320	7 169	49 056
Lånesaldo 31.12:	262 148	339 334	586 984

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188174034	2	100 781	201 562
	2	97 093	194 186
	2	95 619	191 238
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239756	2	58 261	116 522
	2	56 129	112 258
	2	55 277	110 554
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188248070	2	45 009	90 018
	2	43 362	86 724
	2	42 703	85 406

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Fr. Soliesvei 13 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fr. Soliesvei 13 Borettslag

Styreleder	Daniel Bakke Ercoli (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Stian Helgesen (sign.)	23.01.2026
Styremedlem	Linnea Van Der Weck (sign.)	30.01.2026



Til generalforsamlingen i Fr. Soliesvei 13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fr. Soliesvei 13 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, 13. februar 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:

2026-02-13 13:52:02 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 59f14450-139b-4478-b35b-4e5a5eed2623

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.