



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 218 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENHALD 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: Line Kristin Schau-Isaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 190 128	3 068 324
Sum inntekter		3 190 128	3 068 324
Kostnader			
Lønnskostnad	1	404 432	210 982
Annen driftskostnad		2 536 740	1 951 146
Sum kostnader		3 522 736	2 781 937
Driftsresultat		-332 608	286 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 274	74 609
Annen rentekostnad		85 565	93 893
Netto finans		-14 745	-8 548
Årsresultat		-347 353	277 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-347 353	277 839
Sum overføringer og disponeringer		-347 353	277 839



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 454 758	33 454 758
Sum anleggsmidler		33 454 758	33 454 758

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		0	1 975
Andre fordringer		263 881	235 281
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 750 539	2 538 913
Sum omløpsmidler		2 014 420	2 776 169

SUM EIENDELER		35 469 177	36 230 927
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		5 100	5 100
-----------------	--	-------	-------

Annen egenkapital		24 159 830	24 507 183
-------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		24 164 929	24 512 283
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 296 819	1 429 085
--------------------------------	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	3	9 690 000	9 690 000
------------------------	---	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		10 986 819	11 119 085
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		273 709	563 287
Skyldige offentlige avgifter		13 011	7 505
Annen kortsiktig gjeld		30 708	28 766
Sum kortsiktig gjeld		317 429	599 559
Sum gjeld		11 304 248	11 718 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 469 177	36 230 927
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		10 986 819	11 119 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361322

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 957 218 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØIENHALD 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: Line Kristin Schau-Isaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 957 218 822
HØIENHALD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 190 128	3 068 324
Sum inntekter		3 190 128	3 068 324
Kostnader			
Lønnskostnad	1	404 432	210 982
Annen driftskostnad		2 536 740	1 951 146
Sum kostnader		3 522 736	2 781 937
Driftsresultat		-332 608	286 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 274	74 609
Annen rentekostnad		85 565	93 893
Netto finans		-14 745	-8 548
Årsresultat		-347 353	277 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-347 353	277 839
Sum overføringer og disponeringer		-347 353	277 839



Organisasjonsnr: 957 218 822
HØIENHALD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	33 454 758	33 454 758
Sum anleggsmidler		33 454 758	33 454 758

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		0	1 975
Andre fordringer		263 881	235 281
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 750 539	2 538 913
Sum omløpsmidler		2 014 420	2 776 169

SUM EIENDELER 35 469 177 36 230 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		5 100	5 100
Annen egenkapital		24 159 830	24 507 183
Sum egenkapital		24 164 929	24 512 283

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner Øvrig langsiktig gjeld

	5	1 296 819	1 429 085
	3	9 690 000	9 690 000
Sum langsiktig gjeld		10 986 819	11 119 085

Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 709	563 287
Skyldige offentlige avgifter		13 011	7 505
Annen kortsiktig gjeld		30 708	28 766
Sum kortsiktig gjeld		317 429	599 559

Sum gjeld 11 304 248 11 718 644

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 35 469 177 36 230 927



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

10 986 819

11 119 085



Organisasjonsnr: 957 218 822
HØIENHALD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Høienhald Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		3 065 610	3 053 424	3 175 704	3 275 000
Innkrevde kapitalkostnader/renter		109 078	0	0	220 187
Andre driftsinntekter	2	15 440	14 900	10 800	10 800
SUM INNETEKTER		3 190 128	3 068 324	3 186 504	3 505 987
KOSTNADER					
Lønn	1	239 455	151 582	160 000	160 000
Styrehonorar		114 999	33 328	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		49 978	26 072	52 875	36 660
Strøm		104 800	114 464	160 000	130 000
Renhold		183 706	264 569	200 000	200 000
Vedlikehold bygg		1 235 015	863 283	600 000	700 000
Vedlikehold VVS		16 304	43 293	350 000	150 000
Vedlikehold elektro		266 363	121 995	300 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg		11 758	52 690	105 000	70 000
Leie vaktmester		0	92 500	0	0
Revisjonshonorar	0	16 000	15 000	16 500	16 500
Forretningsførerhonorar		149 310	143 568	149 311	151 923
Andre konsulenttjenester		0	0	10 000	10 000
Telefon/internett		0	0	12 000	0
Årsavgift TV/Internett		385 354	342 736	355 820	407 000
Forsikringer		151 079	121 922	151 061	162 000
Kommunale avgifter		558 307	355 535	426 038	502 000
Andel felleskostnader		12 504	12 504	12 500	12 500
Andre driftskostnader		27 804	26 896	50 876	50 719
SUM KOSTNADER		3 522 736	2 781 937	3 211 981	3 159 302
DRIFTSRESULTAT		-332 608	286 387	-25 477	346 685
FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		57 274	74 609	60 496	42 099
Rentekostnader		85 565	93 893	88 784	87 935
Utbytte Gjensidige		13 546	10 736	0	0
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-14 745	-8 548	-28 288	-45 836
ÅRSRESULTAT		-347 353	277 839	-53 765	300 849
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-347 353	277 839	-53 765	300 849
SUM OVERFØRINGER		-347 353	277 839	-53 765	300 849



BALANSE 2025 Høienhald Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	33 454 758	33 454 758
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		33 454 758	33 454 758
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	1 975
Andre fordringer		263 881	235 281
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 745 938	2 536 453
Skattetrekk		4 601	2 460
SUM OMLØPSMIDLER		2 014 420	2 776 169
SUM EIENDELER		35 469 177	36 230 927



BALANSE 2025 Høienhald Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		5 100	5 100
Annen egenkapital		24 507 183	24 507 183
Årets resultat		-347 353	0
SUM EGENKAPITAL		24 164 929	24 512 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	1 296 819	1 429 085
Borettsinnskudd	3	9 690 000	9 690 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 986 819	11 119 085
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 602
Leverandørgjeld		273 709	563 287
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		29 958	18 964
Annen kortsiktig gjeld		750	1 200
Offentlige avgifter		13 011	7 505
SUM KORTSIKTIG GJELD		317 429	599 559
SUM GJELD		11 304 248	11 718 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 469 177	36 230 927
Pantestillelser		10 986 819	11 119 085

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Line Kristin Schau-Isaksen
Styreleder

Britt Jørgine Jørgensen
Styremedlem

Roger Likvern
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Høienhald 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	2 176 610	1 974 515
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-347 353	277 839
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-132 266	-75 744
B. Årets endring disponible midler	-479 619	202 095
C. Disponible midler UB	1 696 991	2 176 610

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 Høienhald Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 7 personer

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	2 840	0
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	12 600	14 900
Sum	-15 440	-14 900

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	9 690 000	9 690 000
Sum	-9 690 000	-9 690 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1991	33 454 758
Bokført verdi pr. 31.12	33 454 758

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:

Nordea Bank Abp,
filial i Norge
61188247732

Lånenummer:

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2019

Rentesats:

5.85 %

Beregnet innfridd:

30.06.2033

Opprinnelig lånebeløp:

1 645 000

Lånesaldo 01.01:

1 429 085

Avdrag i perioden:

132 266

Lånesaldo 31.12:

1 296 819

Pantegjeld

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
--------------	-------------------	-----------------

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Høienhald Borettslag

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188247732	12	26 565	318 780
	36	25 240	908 640
	1	24 975	24 975
	2	22 207	44 414

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Høyenhold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyenhold Borettslag

Styreleder	Line Kristin Schau-Isaksen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Roger Likvern (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Britt Jørgine Jørgensen (sign.)	10.03.2026



Til generalforsamlingen i Høienhald Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høienhald 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, 11. 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:

2026-03-11 16:04:24 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - ed69c95d-b642-4428-b648-8261d6b59f7b

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.