



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 896
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Tor-Martin Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		945 689	921 624
Sum inntekter		945 689	921 624
Kostnader			
Lønnskostnad	1	52 486	57 050
Annen driftskostnad	3,4,5	3 189 925	436 449
Sum kostnader		3 242 411	493 499
Driftsresultat		-2 296 722	428 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 244	5 866
Sum finansinntekter		84 024	26 127
Sum finanskostnader		229 780	146 209
Netto finans		-139 512	-114 216
Årsresultat		-2 436 234	313 908
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 436 234	313 908



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,11	3 046 447	3 046 447
Sum anleggsmidler		3 046 447	3 046 447
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer	8	70 923	65 627
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 544	711 756
Sum omløpsmidler		2 071 466	777 383
SUM EIENDELER		5 117 913	3 823 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100	1 100
Annen egenkapital		-2 324 155	112 079
Sum egenkapital	9,10	-2 323 055	113 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	6 027 749	2 439 764
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 204 500	1 204 500
Sum langsiktig gjeld		7 232 249	3 644 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 883	65 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld	13	103 836	760
Sum kortsiktig gjeld		208 719	66 387
Sum gjeld		7 440 969	3 710 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 117 913	3 823 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377170

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 846 896
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Tor-Martin Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 948 846 896
ELVEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		945 689	921 624
Sum inntekter		945 689	921 624
Kostnader			
Lønnskostnad	1	52 486	57 050
Annen driftskostnad	3, 4, 5	3 189 925	436 449
Sum kostnader		3 242 411	493 499
Driftsresultat		-2 296 722	428 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 244	5 866
Sum finansinntekter		84 024	26 127
Sum finanskostnader		229 780	146 209
Netto finans		-139 512	-114 216
Årsresultat		-2 436 234	313 908
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 436 234	313 908



Organisasjonsnr: 948 846 896
ELVEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7, 11	3 046 447	3 046 447
Sum anleggsmidler		3 046 447	3 046 447
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer	8	70 923	65 627
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 544	711 756
Sum omløpsmidler		2 071 466	777 383
SUM EIENDELER		5 117 913	3 823 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 100	1 100
Annen egenkapital		-2 324 155	112 079
Sum egenkapital	9, 10	-2 323 055	113 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	6 027 749	2 439 764
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 204 500	1 204 500
Sum langsiktig gjeld		7 232 249	3 644 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 883	65 627
Annen kortsiktig gjeld	13	103 836	760
Sum kortsiktig gjeld		208 719	66 387
Sum gjeld		7 440 969	3 710 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 117 913	3 823 830



Organisasjonsnr: 948 846 896
ELVEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap for Elvebakken Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		580 294	514 728	642 600	521 700
Innkrevde kostnader finans		301 903	344 064	216 200	393 300
Innkrevde andre kostnader		63 492	62 832	63 500	74 600
Sum inntekter		945 689	921 624	922 300	989 600
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	46 000	50 000	52 000	47 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 486	7 050	7 300	6 700
Revisjonshonorar	3	3 875	3 625	3 800	4 000
Forretningsførerhonorar		45 390	43 026	45 400	48 500
Drift og vedlikehold	4	2 731 719	45 309	50 000	550 000
TV/internett		65 009	61 028	63 500	74 600
Forsikringer		65 627	57 477	67 200	73 500
Kommunale avgifter		193 461	139 234	197 500	194 500
Eiendomsskatt		45 341	45 341	45 300	45 300
Kostnader strøm, energi		4 841	4 460	6 000	5 000
Andre driftskostnader	5	34 662	36 949	18 400	38 100
Sum kostnader		3 242 411	493 499	556 400	1 087 600
Driftsresultat		-2 296 722	428 125	365 900	-98 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 244	5 866	0	0
Renteinntekter		84 024	26 127	0	0
Rentekostnader		229 780	146 209	136 500	301 200
Sum finansielle poster		-139 512	-114 216	-136 500	-301 200
Resultat		-2 436 234	313 908	229 400	-399 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 436 234	313 908	0	0



Balanse for Elvebakken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	2 967 947	2 967 947
Garasjer / carporter	7, 11	78 500	78 500
Sum anleggsmidler		3 046 447	3 046 447
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	70 923	65 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 000 543	711 755
Konto for skattetrekk-bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler		2 071 466	777 383
SUM EIENDELER		5 117 913	3 823 830

Lag nr: 81. Elvebakken Borettslag Org. nr. 948 846 896



Balanse for Elvebakken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		-2 324 155	112 079
Sum egenkapital	9, 10	-2 323 055	113 179
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 027 749	2 439 764
Borettsinnskudd	12	1 126 000	1 126 000
Garasjeinnskudd	12	78 500	78 500
Sum langsiktig gjeld		7 232 249	3 644 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 883	65 627
Påløpte renter		1 656	760
Annen kortsiktig gjeld	13	102 180	0
Sum kortsiktig gjeld		208 719	66 387
Sum gjeld		7 440 969	3 710 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 117 913	3 823 830

Elvebakken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tor-Martin Jakobsen
Styreleder

Joakim Behrens
Styremedlem

Rune Falch Prestøy
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	710 996	594 972
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 436 234	313 908
Avdrag lån	-101 916	-197 884
Innløst lån	-2 380 099	0
Nytt Lån	6 070 000	0
Årets endring av disponible midler	1 151 751	116 024
Disponible midler	1 862 747	710 996
Omløpsmidler	2 071 466	777 383
Kortsiktig gjeld	-208 719	-66 387
Disponible midler	1 862 747	710 996



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	9 404	3 224
6603 Vedlikehold uteområde	1 107	42 085
6604 Vedlikehold rehab	2 721 208	0
Sum	2 731 719	45 309

Vedlikehold bygning: Brannslukkningsapparater, maling, batterier og strømmåler.

Vedlikehold uteområde: Strøsalt.

Vedlikehold rehab: Rehabilitering fasader og balkonger.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie Container	11 474	0
6500 Verktøy og redskap	4 998	4 368
6550 Driftsmateriell	300	77
7090 Driftskostn. traktor/maskin	1 580	2 729
7400 Kontingent	836	833
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 474	1 451
7790 Andre driftskostnader	12 125	25 616
Sum	34 662	36 949

Kto. 7790: SOBBL HMS, varslingsbrev, tinglysningsgebyr, servering GF og gebyr for avfall til Gatedalen.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1978 2 967 947

Bokført verdi 31.12 2 967 947

Tomt gnr. 2079 bnr. 314 i Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomt ble kjøpt i 1977 for kr. 43 600 og inngår i kostprisen til bygningen.



Noter

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	78 500
Bokført verdi 31.12.	78 500

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	70 923	65 627
Sum	70 923	65 627

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	113 179	-200 730
Årets resultat	-2 436 234	313 908
Egenkapital 31.12.	-2 323 055	113 179

Note 10 - Egenkapital

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 egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	15160698877	16365378731	12118191275	15160698885
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2010	2025
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.70 %	4.95 %
Betingelser:				Grønt lån
Beregnet innfridd:	30.06.2055	09.07.2025	31.03.2025	30.06.2055
Opprinnelig lånebeløp:	3 950 000	2 514 500	1 800 000	2 120 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 399 033	40 732	0
Avdrag i perioden:	27 315	2 399 033	40 732	14 936
Opptak i perioden:	3 950 000	0	0	2 120 000
Lånesaldo 31.12:	3 922 685	0	0	2 105 064

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	560 138	1 680 414
	8	543 417	4 347 336

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1978 kr. 1 126 000. Garasjeinnskudd kr. 78 500.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2912 Interimskonto utlegg	300	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	101 880	0
Sum	102 180	0

Annen kortsiktig gjeld gjelder tilbakeholdt beløp til Consem ifbm. rehabiliteringen av fasader og balkonger.



Resultat og balanse med noter for Elvebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvebakken Borettslag

Styreleder	Tor-Martin Jakobsen (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Joakim Behrens (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Rune Falch Prestøy (sign.)	20.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elvebakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebakken Borettslag som viser et underskudd på kr 2 436 234. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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-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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 20. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

