



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 421 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERREDALSVEIEN 21
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Håvard Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		527 376	509 616
Sum inntekter		527 376	509 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	-6 846
Annen driftskostnad	2,3,4,5	-352 590	-219 469
Sum kostnader		-352 590	-226 316
Driftsresultat		174 786	283 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 046	16 580
Sum finanskostnader		-174 526	-193 822
Netto finans		-158 480	-177 242
Resultat før skattekostnad		16 306	106 058
Årsresultat	6,9	16 306	106 058
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 306	106 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,10	12 109 000	11 910 000
Sum anleggsmidler		12 109 000	11 910 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		47 396	45 068
Andre fordringer		16 046	16 580
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	228 252	434 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 693	496 625
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		12 400 693	12 406 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital	9	783 421	767 115
Sum egenkapital		783 421	767 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	2 958 471	2 989 292
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	8 610 000	8 610 000
Sum langsiktig gjeld		11 568 471	11 599 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 800	40 217
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Sum kortsiktig gjeld		48 801	40 218
Sum gjeld		11 617 272	11 639 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 693	12 406 625
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	11 568 471	11 599 292



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 395703

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 991 421 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERRDALSVEIEN 21
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Håvard Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

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, 19.05.2026



Organisasjonsnr: 991 421 408
BORETTSLAGET SVERREDALSVEIEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		527 376	509 616
Sum inntekter		527 376	509 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	-6 846
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	-352 590	-219 469
Sum kostnader		-352 590	-226 316
Driftsresultat		174 786	283 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 046	16 580
Sum finanskostnader		-174 526	-193 822
Netto finans		-158 480	-177 242
Resultat før skattekostnad		16 306	106 058
Årsresultat	6, 9	16 306	106 058
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 306	106 058



Organisasjonsnr: 991 421 408
BORETTSLAGET SVERREDALSVEIEN 21

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,10	12 109 000	11 910 000
Sum anleggsmidler		12 109 000	11 910 000

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		47 396	45 068
Andre fordringer		16 046	16 580
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	228 252	434 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 693	496 625

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER		12 400 693	12 406 625
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Annen egenkapital	9	783 421	767 115
Sum egenkapital		783 421	767 115

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	10,11	2 958 471	2 989 292
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	8 610 000	8 610 000

Sum langsiktig gjeld		11 568 471	11 599 292
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Sum kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		48 800	40 217
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Sum kortsiktig gjeld		48 801	40 218



Sum gjeld		11 617 272	11 639 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 693	12 406 625
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	11 568 471	11 599 292



Organisasjonsnr: 991 421 408
BORETTSLAGET SVERREDALSVEIEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		247 656	232 416	247 650	247 650
Felleskostnader kapitaldel		232 344	233 640	232 400	202 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		47 376	43 560	47 400	52 500
Sum driftsinntekter		527 376	509 616	527 450	502 550
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-846	-846	-846
Styrehonorar		0	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 868	-43 434	-44 900	-46 800
Eksterne honorar	2	-7 210	-6 695	-7 000	-7 000
Vaktmestertjenester		-13 175	-12 750	-13 000	-13 700
Løpende vedlikehold	3	-14 439	-16 731	-72 000	-42 000
Periodisk vedlikehold	4	-89 718	0	-30 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-49 610	-44 522	-47 400	-52 500
Forsikring		-34 845	-30 922	-34 800	-37 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-67 605	-35 927	-50 000	-60 000
Eiendomsavgifter		-25 420	-27 010	-28 400	-26 400
Andre driftsutgifter	5	-5 700	-1 478	-3 300	-4 200
Sum driftskostnader		-352 590	-226 316	-337 646	-326 846
DRIFTSRESULTAT		174 786	283 300	189 804	175 704
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 046	16 580	12 000	10 000
Finanskostnader		-174 526	-193 822	-207 600	-168 400
Netto finansposter		-158 480	-177 242	-195 600	-158 400
Resultat før skattekostnad		16 306	106 058	-5 796	17 304
Ordinært resultat etter skatt		16 306	106 058	-5 796	17 304
ARSRESULTAT	6, 9	16 306	106 058	-5 796	17 304
Disponering av totalresultat:		16 306	106 058	-5 796	17 304
Overført til annen egenkapital		16 306	106 058	0	0

Org.nr: 991 421 408 - 177



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 10	12 109 000	11 910 000
Sum anleggsmidler		12 109 000	11 910 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		47 396	45 068
Opptjente renter		16 046	16 580
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	228 252	434 977
Sum omløpsmidler		291 693	496 625
SUM EIENDELER		12 400 693	12 406 625

Org.nr: 991 421 408 - 177



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	753 421	737 115
Sum egenkapital		783 421	767 115
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	2 958 471	2 989 292
Borettsinnskudd	10, 12	8 610 000	8 610 000
Sum langsiktig gjeld		11 568 471	11 599 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 800	40 217
Skyldig off. myndigheter		1	1
Sum kortsiktig gjeld		48 801	40 218
Sum gjeld		11 617 272	11 639 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 400 693	12 406 625
Pantstillelser	10	11 568 471	11 599 292

Sted: _____, dato: _____

Håvard Johansen
Leder

Karina Haus Steinshylla
Styremedlem

Malin Christine Karlsen
Styremedlem

Org.nr: 991 421 408 - 177



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Om virksomheten:

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Sverresdalsveien 21, 7020 Trondheim.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	0	846
Sum personalkostnader	0	846

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 210	6 695
Sum eksterne honorarer	7 210	6 695

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Org.nr: 991 421 408 - 177



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Noter 2025

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	5 096	15 728
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	7 963	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	374	1 003
Reparasjon og vedlikehold annet	1 007	0
Sum vedlikehold	14 439	16 731

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	89 718	0
Sum periodisk vedlikehold	89 718	0

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Drift maskiner	0	298
Bankgebyrer	579	587
Andre gebyrer	5 121	593
Sum andre driftsutgifter	5 700	1 478

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	456 407	373 782
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	16 306	106 058
Tilgang av anleggsmidler	-199 000	0
Avdrag lån	-30 821	-23 433
Årets endring i disponible midler	-213 515	82 625
Disponible midler i periodens slutt	242 892	456 407
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	242 892	456 407



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Noter 2025

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Traktorgarasjer/boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 910 000	0
Årets tilgang :	0	199 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 910 000	199 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 910 000	199 000
Antatt levetid i år :		10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2007

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	228 251	434 976
Sum bankinnskudd	228 252	434 977

Note 9 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	767 115	661 057
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
Andelskapital 31.12	30 000	30 000
Annen egenkapital 01.01	737 115	631 057
Årets resultat	16 306	106 058
Annen egenkapital 31.12	753 421	737 115
SUM EGENKAPITAL 31.12	783 421	767 115

Andelskapitalen er kr 30 000,- fordelt på 6 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Borettslaget Sverresdalsveien 21 - Noter 2025

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	12 109 000
Restgjeld 31.12	11 568 471

Pålydende pantstillelser var kr. 13 610 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering 49128 og avdragsbetaling 90517262209
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2017
Opptaksår:	5.70 %
Rentesats:	Flytende rente
Betingelser:	30.12.2057
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 989 292
Avdrag i perioden:	30 821
Lånesaldo 31.12:	2 958 471
Saldo 5 år frem i tid:	2 768 026

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517262209	6	493 079	2 958 474

Note 12 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	8 610 000	8 610 000
Sum innskudd	8 610 000	8 610 000



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverresdalsveien 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverresdalsveien 21

Styreleder	Håvard Johansen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Malin Christine Karlsen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Karina Haus Steinshylla (sign.)	26.03.2026

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SVERREDALSVEIEN 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-07 17:20:45 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.