



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 674 172
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALVTRÅKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ole Tobias Olsens gate 7
8622 MO I RANA

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: Tom Arntsen
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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 170	3 843 973
Sum inntekter		3 658 170	3 843 973
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	1 357 160	1 299 382
Sum kostnader		1 357 161	1 299 382
Driftsresultat		2 301 009	2 544 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 798	34 726
Annen rentekostnad		2 297 711	2 594 980
Netto finans		-2 257 913	-2 560 254
Årsresultat		43 097	-15 663
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		43 097	-15 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 200 000	89 200 000
Sum varige driftsmidler	5	89 200 000	89 200 000
Sum anleggsmidler		89 200 000	89 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		34 678	327 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	127 937	1 107 537
Sum omløpsmidler		162 615	1 434 722
SUM EIENDELER		89 362 615	90 634 722
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-51 901	-94 998
Sum egenkapital	7	83 099	40 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	9	44 600 000	44 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 600 000	44 600 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		89 200 000	89 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 053	57 813
Annen kortsiktig gjeld		12 463	1 336 907
Sum kortsiktig gjeld		79 516	1 394 720
Sum gjeld		89 279 516	90 594 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 362 615	90 634 722
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	89 200 000	89 200 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 363567

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 919 674 172
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALVTRÅKKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ole Tobias Olsens gate 7
8622 MO I RANA

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: Tom Arntsen
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, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 919 674 172
KALVTRÅKKET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 170	3 843 973
Sum inntekter		3 658 170	3 843 973
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	1 357 160	1 299 382
Sum kostnader		1 357 161	1 299 382
Driftsresultat		2 301 009	2 544 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 798	34 726
Annen rentekostnad		2 297 711	2 594 980
Netto finans		-2 257 913	-2 560 254
Årsresultat		43 097	-15 663
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		43 097	-15 663



Organisasjonsnr: 919 674 172
KALVTRÅKKET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 200 000	89 200 000
Sum varige driftsmidler	5	89 200 000	89 200 000
Sum anleggsmidler		89 200 000	89 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		34 678	327 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	127 937	1 107 537
Sum omløpsmidler		162 615	1 434 722
SUM EIENDELER		89 362 615	90 634 722
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-51 901	-94 998
Sum egenkapital	7	83 099	40 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	9	44 600 000	44 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 600 000	44 600 000
Sum langsiktig gjeld		89 200 000	89 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 053	57 813
Annen kortsiktig gjeld		12 463	1 336 907
Sum kortsiktig gjeld		79 516	1 394 720
Sum gjeld		89 279 516	90 594 720



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 362 615	90 634 722
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	89 200 000	89 200 000



Organisasjonsnr: 919 674 172
KALVTRÅKKET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap 2025 Kalvtråkket borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 225 330	1 104 000	1 236 477	1 323 030
Sentralvarmeavgift		144 912	144 912	144 912	144 912
IN andel renter og avdrag		2 287 928	2 595 061	2 631 400	2 274 600
Sum inntekter		3 658 170	3 843 973	4 012 789	3 742 542
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	5 213	6 150	6 458	6 458
Forretningsførerhonorar		91 968	97 932	103 844	98 325
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		8 099	0	0	7 776
Drift/vedlikehold	2	35 691	39 425	59 000	76 374
Drift/vedlikehold heiser	2	75 304	38 415	35 000	40 406
Kabel-tv/internett		186 031	186 991	186 992	196 341
Forsikringer	3	116 876	96 616	96 617	121 135
Kommunale avgifter		592 323	563 966	602 881	647 647
Fellesstrøm		113 984	150 446	163 796	129 098
Renhold, fellesareal		114 724	100 971	97 673	110 296
Kontorrekvisita, trykksaker		707	514	1 592	0
Telefon og porto		0	250	0	0
Kontingenter		12 767	12 767	10 800	12 966
Andre driftskostnader	4	3 473	4 939	9 720	5 321
Sum kostnader		1 357 161	1 299 382	1 374 373	1 452 143
DRIFTSRESULTAT		2 301 009	2 544 590	2 638 416	2 290 399
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		39 798	34 726	1 000	343
Rentekostnader		2 297 711	2 594 980	2 631 400	2 274 940
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-2 257 913	-2 560 254	-2 630 400	-2 274 597
RESULTAT		43 097	-15 663	8 016	15 802
Overført udekket tap		0	-15 663	0	0
Overført til dekning av udekket tap		43 097	0	0	0



Balanse 2025 Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 057 320	2 057 320
Bygninger		87 142 680	87 142 680
Sum varige driftsmidler	5	89 200 000	89 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 200 000	89 200 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		4 126	282 383
Periodisering kostnader		30 552	44 802
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	6	127 937	1 107 537
Sum omløpsmidler		162 615	1 434 722
SUM EIENDELER		89 362 615	90 634 722



Balanse 2025 Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		135 000	135 000
Udekket tap		-51 901	-94 998
Sum egenkapital	7	83 099	40 002
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	8	44 600 000	44 600 000
Borettsinnskudd	9	44 600 000	44 600 000
Sum langsiktig gjeld		89 200 000	89 200 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	28 275
Leverandørgjeld		67 053	57 813
Påløpte renter		12 463	1 308 632
Sum kortsiktig gjeld		79 516	1 394 720
Sum gjeld		89 279 516	90 594 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 362 615	90 634 722
Pantstillelser	10	89 200 000	89 200 000

Kalvtråkket borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Tom Arntsen
Styreleder

Ken Willy Kristoffersen
Styremedlem

Jan-Stian Saltermark
Styremedlem



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

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 valgdgang.

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.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. 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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	5 213	6 150
Sum	5 213	6 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 2 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	19 791	5 797
6602 Drift/vedlikehold VVS	4 650	19 573
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	5 930
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	11 250	8 125
6608 Drift/vedlikehold heiser	75 304	38 415
Sum	110 996	77 840

Drift/vedlikehold

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

Note 3 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	116 876	96 616
Sum	116 876	96 616

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	1 669	1 802
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 804	3 137
Sum	3 473	4 939

Note 5 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Tomt	2 057 320	2 057 320	0	0	2 057 320	2018
Bygninger	87 142 680	87 142 680	0	0	87 142 680	2018
Sum varige driftsmidler	89 200 000	89 200 000	0	0	89 200 000	

180 Kalvtråkket borettslag



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er estimert til kr 2 057 320,-.

Note 6 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.87.25863	127 937	1 107 537
Sum	127 937	1 107 537

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 34 786,85 i 2025.

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	135 000	135 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-94 998	-79 334
Årets resultat	43 097	-15 663
Sum egenkapital pr. 31.12.	83 099	40 002

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 27.



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Sparebank 1 Helgeland
Formål:	Bygning
Lånenummer:	45168490244
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.10 %
Betingelser:	Fastrente fra 10.12.24 -10.12.27
Beregnet innfridd:	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	44 600 000
Lånesaldo 01.01:	44 600 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	44 600 000
Saldo 5 år frem i tid:	42 539 661

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 45168490244	1	3 500 000	3 500 000
	2	2 750 000	5 500 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 725 000	1 725 000
	2	1 675 000	3 350 000
	3	1 625 000	4 875 000
	5	1 525 000	7 625 000
	2	1 475 000	2 950 000
	1	1 425 000	1 425 000
	4	1 375 000	5 500 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 175 000	1 175 000
	1	1 075 000	1 075 000
	1	975 000	975 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 45168490244 har første avdrag 30.06.2028 med kr 322 142	1	3 500 000	4 213
	2	2 750 000	3 311
	1	1 875 000	2 257
	1	1 775 000	2 137
	1	1 725 000	2 077
	2	1 675 000	2 016
	3	1 625 000	1 956
	5	1 525 000	1 836
	2	1 475 000	1 776
	1	1 425 000	1 715
	4	1 375 000	1 655
	1	1 275 000	1 535



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Pantegjeld

1	1 175 000	1 414
1	1 075 000	1 294
1	975 000	1 174

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantelikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld.

IN-lån - fastrente

IN-ordningen kan ikke benyttes så lenge boligsekskapet har fastrenteavtale på lånet.



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Note 9 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	44 600 000	44 600 000
Sum	44 600 000	44 600 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 89 200 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 89 200 000,- pr. 31.12.



Noter Kalvtråkket borettslag orgnr: 919 674 172

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	40 002	55 666
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	43 097	-15 663
B. Årets endring disponible midler	43 097	-15 663
C. Disponible midler	83 099	40 002
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	162 615	1 434 722
Kortsiktig gjeld	-79 516	-1 394 720
Disponible midler	83 099	40 002

180 Kalvtråkket borettslag



Resultat og balanse med noter for Kalvtråkket borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kalvtråkket borettslag

Styreleder	Tom Arntsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Jan-Stian Saltermark (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Ken Willy Kristoffersen (sign.)	20.02.2026



Til generalforsamlingen i Kalvtråkket borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalvtråkket borettslag som viser et overskudd på NOK 43 097. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

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

Mo i Rana, 06.03.2026
Helgeland Revisjon AS


Tonje Olsen
Statsautorisert revisor