



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 754 010
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CARLSMINDEVEIEN MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Vansjø Boligbyggelag
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: Mari Tove Grindheim Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 009 831	856 808
Sum inntekter		1 009 831	856 808
Kostnader			
Annen driftskostnad		321 384	320 884
Sum kostnader		405 013	427 443
Driftsresultat		604 817	429 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 502	58 659
Annen rentekostnad		264 604	270 882
Netto finans		-197 172	-208 860
Årsresultat		407 645	220 506
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 645	220 506
Sum overføringer og disponeringer		407 645	220 506



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	16 993 022	16 993 022
Sum anleggsmidler		16 993 022	16 993 022

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		0	6 935
Andre fordringer		133 732	50 694
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 474 680	1 353 803
Sum omløpsmidler		1 696 796	1 411 432

SUM EIENDELER **18 689 818** **18 404 454**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 120 000 120 000

Annen egenkapital 1 027 100 619 455

Sum egenkapital **1 147 100** **739 455**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 4 5 773 752 5 888 899

Øvrig langsiktig gjeld 2 11 697 339 11 697 339

Sum langsiktig gjeld **17 471 091** **17 586 238**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		71 627	71 472
Annen kortsiktig gjeld		0	7 289
Sum kortsiktig gjeld		71 627	78 761
Sum gjeld		17 454 334	17 664 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 689 818	18 404 454
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		17 471 091	17 586 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341085

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 754 010
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CARLSMINDEVEIEN MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Vansjø Boligbyggelag
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: Mari Tove Grindheim Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 927 754 010
CARLSMINDEVEIEN MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 009 831	856 808
Sum inntekter		1 009 831	856 808
Kostnader			
Annen driftskostnad		321 384	320 884
Sum kostnader		405 013	427 443
Driftsresultat		604 817	429 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 502	58 659
Annen rentekostnad		264 604	270 882
Netto finans		-197 172	-208 860
Årsresultat		407 645	220 506
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 645	220 506
Sum overføringer og disponeringer		407 645	220 506



Pantstillelser

17 471 091

17 586 238



Organisasjonsnr: 927 754 010
CARLSMINDEVEIEN MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Carlsmindeveien Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		677 910	818 460	868 429	502 262
Innkrevde kapitalkostnader/renter		193 048	0	0	369 155
Andre driftsinntekter	1	138 873	38 348	76 900	85 000
SUM INNTEKTER		1 009 831	856 808	945 329	956 417
KOSTNADER					
Strøm		61 290	86 241	110 000	90 000
Renhold		30 000	37 500	39 375	39 000
Vedlikehold bygg		19 211	33 731	100 000	30 000
Vedlikehold VVS		59 938	2 377	0	100 000
Vedlikehold elektro		14 606	0	0	11 000
Vedlikehold utvendig anlegg		6 376	26 923	70 000	80 000
Revisjonshonorar	0	6 800	8 000	10 000	8 500
Forretningsførerhonorar		29 251	32 814	32 813	37 202
Andre konsulenttjenester		0	9 781	0	0
Årsavgift TV/Internett		53 628	59 279	61 425	70 700
Kontingent boligbyggelag		2 700	2 700	1 250	2 700
Forsikringer		41 423	35 976	44 600	44 500
Kommunale avgifter		66 335	79 465	94 680	101 000
Andre driftskostnader		13 454	12 657	20 033	18 243
SUM KOSTNADER		405 013	427 443	584 176	632 845
DRIFTSRESULTAT		604 817	429 365	361 153	323 572
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		63 502	58 659	36 671	32 583
Rentekostnader		264 604	270 882	271 808	245 175
Utbytte Gjensidige		3 929	3 363	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-197 172	-208 860	-235 137	-212 592
ÅRSRESULTAT		407 645	220 506	126 016	110 980
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		407 645	220 506	126 016	110 980
SUM OVERFØRINGER		407 645	220 506	126 016	110 980



BALANSE 2025 Carlsmindeveien Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	16 993 022	16 993 022
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		16 993 022	16 993 022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	6 935
Tilgode MVA		88 384	0
Andre fordringer		133 732	50 694
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		365 173	296 323
Høyrentekonto		1 109 507	1 057 480
SUM OMLØPSMIDLER		1 696 796	1 411 432
SUM EIENDELER		18 689 818	18 404 454



BALANSE 2025 Carlsmindeveien Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		120 000	120 000
Annen egenkapital		619 455	619 455
Årets resultat		407 645	0
SUM EGENKAPITAL		1 147 100	739 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	5 773 752	5 888 899
Borettsinnskudd	2	11 697 339	11 697 339
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 471 091	17 586 238
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 935
Leverandørgjeld		71 627	71 472
Annen kortsiktig gjeld		0	354
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 627	78 761
SUM GJELD		17 454 334	17 664 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 689 818	18 404 454
Pantestillelser		17 471 091	17 586 238

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____ dato: _____

Mari Tove Grindheim Nilsen
Styreleder

Øystein Johannessen
Styremedlem

Anne Brit Ingeborg Vikesland
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Carlsmindeveien Moss 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	1 332 671	1 220 071
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	407 645	220 506
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-115 147	-107 906
B. Årets endring disponible midler	292 498	112 600
C. Disponible midler UB	1 625 169	1 332 671

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 Carlsmindeveien Moss Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	3 530	3 968
3299 ANDRE DRIFTSINNEKTER	135 343	34 380
Sum	-138 873	-38 348

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	11 697 339	11 697 339
Sum	-11 697 339	-11 697 339

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Kostpris 2021	17.996.539
Tilbake bet. fra MK Eiendom	-1 003 517
Bokført verdi 31/12	16 993 022

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Låne nummer:	11544012 5
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4,281 %
Beregnet innfridd:	20.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	6 300 000
Lånesaldo 01.01:	5 888 899
Avdrag i perioden:	115 147
Lånesaldo 31.12:	5 773 752

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544012 5	1	823 313	823 313
	7	707 206	4 950 442

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Carlsmindeveien Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Carlsmindeveien Moss Borettslag

Styreleder	Mari Tove Grindheim Nilsen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Øystein Johannessen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Anne Brit Ingeborg Vikesland (sign.)	24.02.2026



Til generalforsamlingen i Carlsmindeveien Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Carlsmindeveien Moss 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 oppfylder 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, 28. 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:

2026-02-28 22:26:10 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - e2ae5606-b0ac-4a49-88c8-59f1d9fc724d



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.