



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 214 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONGSVEGEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL  
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: Arild Bjarne Ulvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

### 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, 21.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	21 172 033	20 891 331
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 172 033</b>	<b>20 891 331</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	997 522	1 037 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	69 730	65 453
Annen driftskostnad	4,5,6,7	13 780 496	15 681 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 847 748</b>	<b>16 784 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 324 285</b>	<b>4 106 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		363 354	406 857
Annen rentekostnad		5 023 365	5 392 213
<b>Netto finans</b>		<b>-4 660 011</b>	<b>-4 985 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 664 274</b>	<b>-878 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 664 274	-878 837



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 858 300	75 858 300
Maskiner og anlegg		375 568	310 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		197 219	233 881
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		639 425	703 930
Andre fordringer		0	19
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	7 043 664	7 164 236
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 683 089</b>	<b>7 868 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		22 200	22 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-12 774 655	-14 438 929
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-12 752 455</b>	<b>-14 416 729</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	12	3 352 100	3 352 100
Øvrig langsiktig gjeld	11	91 266 767	93 298 470
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 618 867</b>	<b>96 650 570</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 872 395	1 601 874
Skyldige offentlige avgifter		38 062	33 812
Annen kortsiktig gjeld		337 307	401 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 247 764</b>	<b>2 036 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 866 631</b>	<b>98 687 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	94 618 867	96 650 570



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 350836

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 214 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONGSVEGEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL  
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: Arild Bjarne Ulvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

#### 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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 948 214 121  
KONGSVEGEN BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	21 172 033	20 891 331
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 172 033</b>	<b>20 891 331</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	997 522	1 037 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	69 730	65 453
Annen driftskostnad	4,5,6,7	13 780 496	15 681 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 847 748</b>	<b>16 784 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 324 285</b>	<b>4 106 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		363 354	406 857
Annen rentekostnad		5 023 365	5 392 213
<b>Netto finans</b>		<b>-4 660 011</b>	<b>-4 985 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 664 274</b>	<b>-878 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 664 274	-878 837



Organisasjonsnr: 948 214 121  
KONGSVEGEN BORETTSLAG AL

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 858 300	75 858 300
Maskiner og anlegg		375 568	310 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		197 219	233 881
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Kundefordringer		639 425	703 930
Andre fordringer		0	19
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	7 043 664	7 164 236
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 683 089</b>	<b>7 868 185</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		22 200	22 200
-----------------	--	--------	--------

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap		-12 774 655	-14 438 929
-------------	--	-------------	-------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-12 752 455</b>	<b>-14 416 729</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital	12	3 352 100	3 352 100
Øvrig langsiktig gjeld	11	91 266 767	93 298 470

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 618 867</b>	<b>96 650 570</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 872 395	1 601 874
-----------------	--	-----------	-----------



Skyldige offentlige avgifter		
avgifter	38 062	33 812
Annen kortsiktig gjeld	337 307	401 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 247 764</b>	<b>2 036 854</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>96 866 631</b>	<b>98 687 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	13	94 618 867
		96 650 570



Organisasjonsnr: 948 214 121  
KONGSVEGEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.40



## Resultatregnskap 2025 Kongsvegen borettslag AL

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		17 718 360	17 452 200	17 718 038	18 118 466
Leieinntekt garasjer/parkering		597 775	600 450	570 000	570 000
Leieinntekt lokaler		5 277	5 277	7 000	7 000
Andre leieinntekter		52 400	33 200	40 000	40 000
Sentralvarmeavgift		2 043 040	2 040 624	2 100 000	2 061 624
Målingsbasert strøm		705 947	715 108	800 000	984 647
Strømvavgifter		16 110	15 310	9 200	13 877
Strøm elbil-lading		17 674	15 793	20 000	20 000
Motorvarmerleie/park.pl.		2 400	2 250	4 000	4 000
Andre inntekter	1	13 050	11 119	10 000	7 965
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 172 033</b>	<b>20 891 331</b>	<b>21 278 238</b>	<b>21 827 579</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn ansatte	2	498 473	474 388	550 000	520 000
Andre lønnskostnader	2	218 849	234 924	288 610	241 600
Personalkostnader	2	57 844	64 368	205 041	127 601
Refusjoner	2	-57 640	-2 405	0	0
Styrehonorar	3	279 996	266 535	280 000	288 400
Revisjonshonorar	4	9 438	10 463	7 000	12 124
Forretningsførerhonorar		426 516	550 380	555 983	498 087
HMS-lisens		8 679	5 740	10 000	10 127
Fakturerte vaktmester tjenester		153 492	28 592	100 000	110 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		73 239	16 888	20 000	75 000
Drift/vedlikehold	5	2 311 803	4 641 535	1 400 000	1 905 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	19 729	19 076	100 000	250 000
Drift/vedlikehold heiser	5	223 959	374 862	450 000	400 000
Kabel-tv/internett		1 289 716	1 220 576	1 200 000	1 400 000
Forsikringer	6	604 044	570 016	613 530	525 000
Kommunale avgifter		4 276 247	3 909 677	4 197 502	4 600 653
Festeavgift		320 832	317 607	318 000	318 000
Fellesstrøm		947 069	975 318	1 100 000	1 000 000
Strøm elbil-lading		0	0	20 000	20 000
Fjernvarme		2 515 974	2 470 814	2 300 000	2 450 000
Renhold, fellesareal		262 070	266 298	295 000	275 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		30 500	35 324	47 000	100 000
Kontorekvisita, trykksaker		13 992	11 064	15 000	14 500
Telefon og porto		39 595	13 208	93 000	45 000
Drift maskiner		50 149	32 906	50 000	50 000
Kontingenter		121 808	125 646	111 000	112 974
Andre driftskostnader	7	81 645	85 560	154 700	114 214
Avskrivninger	8	69 730	65 453	91 311	68 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 847 748</b>	<b>16 784 811</b>	<b>14 572 677</b>	<b>15 531 717</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 324 285</b>	<b>4 106 520</b>	<b>6 705 561</b>	<b>6 295 862</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		363 354	406 857	30 000	30 076
Rentekostnader		5 023 365	5 392 213	5 257 698	4 755 148
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-4 660 011</b>	<b>-4 985 356</b>	<b>-5 227 698</b>	<b>-4 725 072</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>1 664 274</b>	<b>-878 837</b>	<b>1 477 863</b>	<b>1 570 790</b>
Overført udekket tap		0	-878 837	0	0
Overført til dekning av udekket tap		1 664 274	0	0	0

17 Kongsvegen borettslag AL Utskrift: 26.02.2026



## Balanse 2025 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		45 000	45 000
Bygninger		66 812 900	66 812 900
Garasjer		8 623 700	8 623 700
Tilbygg/vindskjermer		376 700	376 700
Andre fellesanlegg		375 568	310 330
Andre anleggsmidler		197 219	233 881
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 431 087</b>	<b>76 402 511</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisering kostnader		612 372	695 923
Kundefordringer		27 053	8 007
Andre fordringer		0	19
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	7 043 664	7 164 236
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 683 089</b>	<b>7 868 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>



## Balanse 2025 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		22 200	22 200
Udekket tap		-12 774 655	-14 438 929
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-12 752 455</b>	<b>-14 416 729</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	91 266 767	93 298 470
Borettsinnskudd	12	3 352 100	3 352 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 618 867</b>	<b>96 650 570</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		236 322	294 561
Mellomregning		78 925	79 806
Leverandørgjeld		1 793 470	1 522 068
Skyldig trekk og avgifter		38 062	33 812
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		69 683	77 547
Påløpte renter		24 955	29 060
Annen kortsiktig gjeld		6 347	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 247 764</b>	<b>2 036 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 866 631</b>	<b>98 687 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 114 176</b>	<b>84 270 695</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>94 618 867</b>	<b>96 650 570</b>

Kongsvegen borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arild Bjørne Ulvang  
Styreleder

Helene Hølmo  
Styremedlem

Eilif Øijord  
Styremedlem

Trine Helen Lønnberg  
Styremedlem

Tor Johan Norrmann  
Styremedlem

17 Kongsvegen borettslag AL



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

### 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 valgadgang.

#### 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.

#### Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### 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.

### Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 13 050,- gjelder div. viderefakturering til beboere og fakturering av skade på vegg ifm. påkjørsel.



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

### Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn til ansatte	498 473	474 388
5120 Ekstrahjelp	141 078	157 380
5150 Opptjente feriepenger	77 772	77 544
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	2 092	7 426
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	3 231	2 815
5290 Motkonto for gruppe 52	-5 323	-10 241
5400 Arbeidsgiveravgift	44 229	46 213
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 966	3 955
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	0	2 934
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-13 780	-13 608
5424 AFP-premie / Slitterordningen	11 402	10 393
5431 Gruppelivsforsikring	3 231	2 815
5910 Kantinekostnader	0	685
5920 Yrkesskadeforsikring	7 937	10 038
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	858	943
5800 Refusjon sykepenger	-57 640	-2 405
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-57 640	-2 405
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	57 640	2 405
<b>Sum</b>	<b>717 526</b>	<b>771 274</b>

### Ansatte

Det er ansatt 1 vaktmester i 100% stilling, og midlertig ansatte vaktmestere som tilsammen utgjør 0,36 årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12. utgjør kr. 488 152,- og premiefond pr. 31.12. utgjør kr. 17 685,-. Borettslaget har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2025 utgjorde kr. 11 402,-.

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 279 996,-, herav kr 140 000,- til styrets leder.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 438	10 463
<b>Sum</b>	<b>9 438</b>	<b>10 463</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	119 393	66 685
6602 Drift/vedlikehold VVS	261 904	430 480
6603 Drift/vedlikehold elektro	1 016 530	203 792
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	769 234	291 694
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	5 313	0
6609 Drift/vedlikehold festsal og fyrhus	124 429	94 623
6630 Egenandel forsikringskader	15 000	12 000
6645 Nye ytterdører/ringeapparater	0	3 542 260
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvaremer	19 729	19 076
6608 Drift/vedlikehold heiser	223 959	374 862
<b>Sum</b>	<b>2 555 491</b>	<b>5 035 473</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	601 631	566 454
7503 Forsikringer maskin	2 413	3 562
<b>Sum</b>	<b>604 044</b>	<b>570 016</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.



Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6390 Andre driftskostnader	3 600	0
6430 Leie av kontormaskiner	6 436	8 955
6490 Containerleie/tømming	40 937	37 777
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	549	219
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	734	1 606
7720 Generalforsamling	14 435	11 965
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	0	7 129
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 908	6 756
7782 Andre bomiljøkostnader	7 230	8 656
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	816	2 497
<b>Sum</b>	<b>81 645</b>	<b>85 560</b>



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

## Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	36 362 000	36 362 000			36 362 000	1964/2005
Tomter	45 000	45 000			45 000	1962
Heisprosjekt	30 450 900	30 450 900			30 450 900	2016/2017
Garasjer	2 017 900	2 017 900			2 017 900	1964/2001/11/13
Nye garasjer	6 605 800	6 605 800			6 605 800	06/07/16/17/19/2
Traktorgar./ boder	57 200	57 200			57 200	1981
Tilbygg vedr. nodekiosk	376 700	376 700			376 700	2013/2014
Miljøstasjon	100 000	58 334		10 000	48 334	2020
Ladestasjon EL-bil	177 320	140 379		17 732	122 647	2022
Plenetraktor & ATV	273 150	62 730		13 939	48 791	2012/2019
Plenklipper	87 343	0			0	2007
Snøfreser	49 900	30 772		4 990	25 782	2021
Inventar	21 266	0			0	2003
Kjøkkenhetter	1 056 701	0			0	2010
Strømmålere	4 477 162	0			0	2006/2007
Oppgr. kabel-TV	132 220	0			0	2002
Vaskemaskin (nr. 6)	33 400	0			0	2010
Vaskemaskin (nr. 14 & 22)	67 843	0			0	2010
Vaskemaskin (nr. 20)	38 438	0			0	2013
Vaskemaskin (nr. 26)	36 125	30 707		3 612	27 094	2023
Vaskemaskin (nr. 16)	41 672	37 158		4 167	32 990	2023
Tørkevifte (nr. 20)	48 368	41 516		4 837	36 679	2023
Vaskemaskin (nr. 18)	30 092	27 333		3 009	24 324	2024
Tørketrommel (nr. 8)	20 500	18 792		2 050	16 742	2024
Tørketrommel (nr. 12)	20 500	19 475		2 050	17 425	2024
Tørketrommel (nr. 16)	20 500	19 817		2 050	17 767	2024
Tørketrommel (nr. 6, 24, 26)	56 875	0	56 875	948	55 927	2025
Oppvaskemaskin fyrhuset	41 431	0	41 431	345	41 086	2025
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>82 746 286</b>	<b>76 402 513</b>	<b>98 306</b>	<b>69 729</b>	<b>76 431 088</b>	

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er kjøpt i 1962 for kr 45 000,-



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

### Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21924	7 015 007	7 140 145
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04461	28 657	24 091
<b>Sum</b>	<b>7 043 664</b>	<b>7 164 236</b>

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 362 479,79,- i 2025.

### Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	22 200	22 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-14 438 929	-13 560 092
Årets resultat	1 664 274	-878 837
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-12 752 455</b>	<b>-14 416 729</b>

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

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 egenkapital til å være positiv.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 222.



## Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Heis	Inngl. balkonger	Lån til vedlikehold	Finansiering nye ytterdøre
Lånenummer:	<b>12136486762</b>	<b>12135910994</b>	<b>12300107077</b>	<b>16367789089</b>	<b>16367789070</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2001	2023	2023
Rentesats:	4.99 %	4.99 %	4.99 %	4.99 %	4.99 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Grønt lån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2056	30.12.2057	30.12.2031	30.06.2053	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	52 580 101	37 180 000	25 500 000	1 750 000	2 950 000
Lånesaldo 01.01:	46 971 203	33 375 124	8 347 018	1 714 801	2 890 323
Avdrag i perioden:	569 423	379 545	1 012 453	26 171	44 111
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>46 401 780</b>	<b>32 995 579</b>	<b>7 334 565</b>	<b>1 688 630</b>	<b>2 846 213</b>
Saldo 5 år frem i tid:	42 808 264	30 595 168	1 377 841	1 524 681	2 569 873

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135910994	20	159 141	3 182 820
	66	151 932	10 027 512
	60	148 605	8 916 300
	56	145 833	8 166 648
	20	135 113	2 702 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136486762	20	223 800	4 476 000
	66	213 663	14 101 758
	60	208 984	12 539 040
	56	205 085	11 484 760
	20	190 009	3 800 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107077	20	35 375	707 500
	66	33 773	2 229 018
	60	33 033	1 981 980
	56	32 417	1 815 352
	20	30 034	600 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789070	20	13 728	274 560
	66	13 106	864 996
	60	12 819	769 140

### 17 Kongsvegen borettslag AL



Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

**Pantegjeld**

	56	12 580	704 480
	20	11 655	233 100
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789089	20	8 144	162 880
	66	7 776	513 216
	60	7 605	456 300
	56	7 463	417 928
	20	6 915	138 300

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



Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

**Note 12 - Borettsinnskudd**

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	3 352 100	3 352 100
<b>Sum</b>	<b>3 352 100</b>	<b>3 352 100</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 75 915 500,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 94 618 867,- pr. 31.12.



Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

**Disponible midler**

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	5 831 331	8 593 515
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 664 274	-878 837
Tilbakeføring avskrivninger	69 730	65 453
Avdrag langsiktige lån	-2 031 703	-1 857 209
Påkostninger	-98 306	-91 592
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-396 005</b>	<b>-2 767 175</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>5 435 326</b>	<b>5 831 331</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	7 683 089	7 868 185
Kortsiktig gjeld	-2 247 764	-2 036 854
<b>Disponible midler</b>	<b>5 435 326</b>	<b>5 831 331</b>



Resultat og balanse med noter for Kongsvegen borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kongsvegen borettslag AL**

Styreleder	Arild Bjarne Ulvang (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Tor Johan Norrmann (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Eilif Øijord (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Helene Hølmo (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trine Helen Lønnberg (sign.)	03.03.2026



Til generalforsamlingen i Kongsvegen borettslag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvegen borettslag AL som viser et overskudd på NOK 1 664 274. 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, 04.03.2026  
Helgeland Revisjon AS

  
Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor