



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 042 680
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONDISEN BORETTSLAG
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: Susanne Bogen
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, 14.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		610 506	493 473
Sum inntekter		610 506	493 473
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	6 306	6 306
Annen driftskostnad	3,4,5,6	222 766	237 646
Sum kostnader		229 073	243 953
Driftsresultat		381 433	249 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 823	1 575
Annen rentekostnad		293 176	302 406
Netto finans		-289 354	-300 830
Årsresultat		92 079	-51 310
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		92 079	-51 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 920 000	7 920 000
Sum varige driftsmidler	7	7 920 000	7 920 000
Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		19 301	39 442
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	51 556	0
Sum omløpsmidler		70 857	39 442
SUM EIENDELER		7 990 857	7 959 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 137 895	-1 229 975
Sum egenkapital	9	-1 117 895	-1 209 975
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	11	3 960 000	3 960 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 109 768	5 134 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		9 069 768	9 094 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 249	36 850
Annen kortsiktig gjeld		18 735	38 174
Sum kortsiktig gjeld		38 984	75 025
Sum gjeld		9 108 753	9 169 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 990 857	7 959 442
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	9 069 768	9 094 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345147

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 919 042 680
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONDISEN BORETTSLAG
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: Susanne Bogen
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, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 919 042 680
KONDISEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		610 506	493 473
Sum inntekter		610 506	493 473
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	6 306	6 306
Annen driftskostnad	3,4,5,6	222 766	237 646
Sum kostnader		229 073	243 953
Driftsresultat		381 433	249 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 823	1 575
Annen rentekostnad		293 176	302 406
Netto finans		-289 354	-300 830
Årsresultat		92 079	-51 310
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		92 079	-51 310



Organisasjonsnr: 919 042 680
KONDISEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 920 000	7 920 000
Sum varige driftsmidler	7	7 920 000	7 920 000
Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		19 301	39 442
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	51 556	0
Sum omløpsmidler		70 857	39 442
SUM EIENDELER		7 990 857	7 959 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 137 895	-1 229 975
Sum egenkapital	9	-1 117 895	-1 209 975
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	11	3 960 000	3 960 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 109 768	5 134 392
Sum langsiktig gjeld		9 069 768	9 094 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 249	36 850
Annen kortsiktig gjeld		18 735	38 174
Sum kortsiktig gjeld		38 984	75 025
Sum gjeld		9 108 753	9 169 417



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 990 857	7 959 442
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	9 069 768	9 094 392



Organisasjonsnr: 919 042 680
KONDISEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Resultatregnskap 2025 Kondisen borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		384 613	259 126	384 616	402 952
IN andel renter og avdrag		225 893	229 347	229 677	215 820
Andre inntekter		0	5 000	0	0
Sum inntekter		610 506	493 473	614 293	618 772
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	306	306	0	306
Styrehonorar	2	6 000	6 000	6 000	6 000
Revisjonshonorar	3	4 638	5 200	6 200	5 000
Forretningsførerhonorar		32 232	35 832	37 026	33 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		6 272	2 944	1 569	5 000
Drift/vedlikehold	4	36 365	48 678	24 000	52 000
Kabel-tv/internet		34 740	35 280	28 000	34 750
Forsikringer	5	36 728	32 164	36 691	38 601
Kommunale avgifter		65 511	70 292	91 676	87 200
Festeavgift		1 512	1 512	1 300	1 600
Kontorrekvisita, trykksaker		187	204	200	300
Telefon og porto		0	25	500	0
Kontingenter		2 232	2 290	2 400	2 700
Andre driftskostnader	6	2 349	3 225	2 400	2 920
Sum kostnader		229 073	243 953	237 962	269 377
DRIFTSRESULTAT		381 433	249 520	376 331	349 395
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		3 823	1 575	100	1 000
Rentekostnader		293 176	302 406	299 677	278 692
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-289 354	-300 830	-299 577	-277 692
RESULTAT		92 079	-51 310	76 754	71 703
Overført udekket tap		0	-51 310	0	0
Overført til dekning av udekket tap		92 079	0	0	0



Balanse 2025 Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		7 920 000	7 920 000
Sum varige driftsmidler	7	7 920 000	7 920 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 920 000	7 920 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	574
Periodisering kostnader		19 301	38 868
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	51 556	0
Sum omløpsmidler		70 857	39 442
SUM EIENDELER		7 990 857	7 959 442



Balanse 2025 Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		20 000	20 000
Udekket tap		-1 137 895	-1 229 975
Sum egenkapital	9	-1 117 895	-1 209 975
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	5 109 768	5 134 392
Borettsinnskudd	11	3 960 000	3 960 000
Sum langsiktig gjeld		9 069 768	9 094 392
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt/ overtrekk driftskonto		0	34 550
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 209	0
Leverandørgjeld		20 249	36 850
Påløpte renter		1 526	3 624
Sum kortsiktig gjeld		38 984	75 025
Sum gjeld		9 108 753	9 169 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 990 857	7 959 442
Pantstillelser	12	9 069 768	9 094 392

Kondisen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Susanne Bogen
Styreleder

Sara Mogård
Styremedlem

Wenche Lisbeth Valrygg
Styremedlem



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

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.

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.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	306	306
Sum	306	306

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 6 000,-, som i sin helhet er tildelt styreleder.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	4 638	5 200
Sum	4 638	5 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	31 927	35 256
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	4 438	13 422
Sum	36 365	48 678

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	36 728	32 164
Sum	36 728	32 164

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	0	600
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 349	2 625
Sum	2 349	3 225



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	7 920 000	7 920 000			7 920 000	2017
Sum varige driftsmidler	7 920 000	7 920 000			7 920 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.89.91156	51 556	0
Sum	51 556	0

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 3 822,76,- i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	20 000	20 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-1 229 975	-1 178 664
Årets resultat	92 079	-51 310
Sum egenkapital pr. 31.12.	-1 117 895	-1 209 975

Negativ egenkapital - driftsunderskudd og verdi bygninger

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd tidligere år. Verdien av eiendelene 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 4.



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til vedlikehold	Utskiftning av vinduer	Bygninger	Lån til ytre vedlikehold, samt innfrielse av lån
				16367433462
				16369423324
Lånenummer:	16366928662	12139503781	12134901045	16369423324
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2017	2024
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052	30.12.2039	30.06.2057	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	650 000	300 000	3 960 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	631 187	243 205	3 960 000	300 000
Avdrag i perioden:	9 670	10 691	0	4 263
Lånesaldo 31.12:	621 517	232 515	3 960 000	295 737
Saldo 5 år frem i tid:	562 903	168 643	3 960 000	271 448

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134901045	1	1 310 000	1 310 000
	1	1 080 000	1 080 000
	1	850 000	850 000
	1	720 000	720 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139503781	1	76 347	76 347
	1	67 479	67 479
	1	45 848	45 848
	1	42 841	42 841
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366928662	1	204 078	204 078
	1	180 372	180 372
	1	122 551	122 551
	1	114 515	114 515
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369423324	1	97 107	97 107
	1	85 826	85 826
	1	58 314	58 314
	1	54 490	54 490
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12134901045 har første avdrag 30.12.2032 med kr 38 059	1	1 310 000	2 098
	1	1 080 000	1 730
	1	850 000	1 362
	1	720 000	1 153



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Pantegjeld

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.

169 Kondisen borettslag



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	3 960 000	3 960 000
Sum	3 960 000	3 960 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 920 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 9 069 768,- pr. 31.12.



Noter Kondisen borettslag orgnr: 919 042 680

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	-35 583	-12 246
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	92 079	-51 310
Avdrag langsiktige lån	-24 624	-267 026
Opptak av langsiktig gjeld	0	300 000
Andelskapital	0	-5 000
B. Årets endring disponible midler	67 456	-23 336
C. Disponible midler	31 873	-35 583
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	70 857	39 442
Kortsiktig gjeld	-38 984	-75 025
Disponible midler	31 873	-35 583



Resultat og balanse med noter for Kondisen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kondisen borettslag

Styreleder	Susanne Bogen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Wenche Lisbeth Valrygg (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Sara Mogård (sign.)	18.02.2026



Til generalforsamlingen i Kondisen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kondisen borettslag som viser et overskudd på NOK 92 079. 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 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-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, 02.03.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor