



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 346 614
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVALEVEIEN 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: Heidi Holm
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, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 163 242	1 177 448
Sum inntekter		1 163 242	1 177 448
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	288 376	274 288
Sum kostnader		288 376	274 287
Driftsresultat		874 866	903 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 475	23 400
Annen rentekostnad		928 684	943 580
Netto finans		-908 210	-920 181
Årsresultat		-33 343	-17 020
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 343	-17 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 725 550	23 725 550
Sum varige driftsmidler	5	23 725 550	23 725 550
Sum anleggsmidler		23 725 550	23 725 550
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		44 854	48 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	227 221	268 746
Sum omløpsmidler		272 075	317 689
SUM EIENDELER		23 997 625	24 043 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		35 000	35 000
Annen egenkapital		186 882	220 226
Sum egenkapital	7	221 882	255 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	9	7 412 000	7 412 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	16 300 000	16 300 000
Sum langsiktig gjeld		23 712 000	23 712 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 243	57 618
Annen kortsiktig gjeld		18 500	18 395
Sum kortsiktig gjeld		63 743	76 013
Sum gjeld		23 775 743	23 788 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 997 625	24 043 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	23 712 000	23 712 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367721

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 914 346 614
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVALEVEIEN 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: Heidi Holm
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, 02.05.2026



Organisasjonsnr: 914 346 614
SVALEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 163 242	1 177 448
Sum inntekter		1 163 242	1 177 448
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	288 376	274 288
Sum kostnader		288 376	274 287
Driftsresultat		874 866	903 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 475	23 400
Annen rentekostnad		928 684	943 580
Netto finans		-908 210	-920 181
Årsresultat		-33 343	-17 020
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 343	-17 020



Organisasjonsnr: 914 346 614
SVALEVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	5	23 725 550	23 725 550
Sum anleggsmidler		23 725 550	23 725 550
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer			
		44 854	48 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	6	227 221	268 746
Sum omløpsmidler		272 075	317 689
SUM EIENDELER		23 997 625	24 043 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		35 000	35 000
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	7	186 882	220 226
		221 882	255 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital			
	9	7 412 000	7 412 000
Øvrig langsiktig gjeld			
	8	16 300 000	16 300 000
Sum langsiktig gjeld		23 712 000	23 712 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		45 243	57 618
Annen kortsiktig gjeld			
		18 500	18 395
Sum kortsiktig gjeld		63 743	76 013
Sum gjeld		23 775 743	23 788 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 997 625	24 043 239



POSTER UTENOM BALANSEN

Pantstillelser	10	23 712 000	23 712 000
----------------	----	------------	------------



Organisasjonsnr: 914 346 614
SVALEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Resultatregnskap 2025 Svaleveien borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		233 868	233 868	233 855	290 000
IN andel renter og avdrag		929 374	943 580	945 400	929 100
Sum inntekter		1 163 242	1 177 448	1 179 255	1 219 100
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	5 038	5 588	5 867	5 867
Forretningsførerhonorar		34 704	38 244	39 572	35 745
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		4 703	0	0	4 380
Drift/vedlikehold	2	31 379	31 921	9 500	18 234
Forsikringer	3	41 332	36 736	41 328	45 464
Kommunale avgifter		161 568	154 045	161 408	172 955
Kontorrekvisita, trykksaker		389	397	500	0
Telefon og porto		0	50	300	0
Kontingenter		4 006	4 006	3 200	3 977
Andre driftskostnader	4	5 257	3 301	1 600	3 333
Sum kostnader		288 376	274 287	263 275	289 955
DRIFTSRESULTAT		874 866	903 161	915 980	929 145
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		20 475	23 400	0	0
Rentekostnader		928 684	943 580	945 400	929 240
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-908 210	-920 181	-945 400	-929 240
RESULTAT		-33 343	-17 020	-29 420	-95
Overført fra egenkapital		-33 343	-17 020	0	0



Balanse 2025 Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		263 550	263 550
Bygninger		23 462 000	23 462 000
Sum varige driftsmidler	5	23 725 550	23 725 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 725 550	23 725 550
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	1 601
Periodisering kostnader		44 854	47 342
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	6	227 221	268 746
Sum omløpsmidler		272 075	317 689
SUM EIENDELER		23 997 625	24 043 239



Balanse 2025 Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital		186 882	220 226
Sum egenkapital	7	221 882	255 226
GJELD			
Avsetninger for forpliktelseser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	8	13 990 000	16 300 000
Annen langsiktig gjeld	8	2 310 000	0
Borettsinnskudd	9	7 412 000	7 412 000
Sum langsiktig gjeld		23 712 000	23 712 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 322	13 229
Leverandørgjeld		45 243	57 618
Påløpte renter		4 178	5 166
Sum kortsiktig gjeld		63 743	76 013
Sum gjeld		23 775 743	23 788 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 997 625	24 043 239
Pantstillelser	10	23 712 000	23 712 000

Svaleveien borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Heidi Holm
Styreleder

Steinar Ekse
Styremedlem

Tore Alf Roald Holm
Styremedlem



Noter Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

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 Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	5 038	5 588
Sum	5 038	5 588

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 2 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	10 285	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	21 094	21 921
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	31 379	31 921

Drift/vedlikehold

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

Note 3 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	41 332	36 736
Sum	41 332	36 736

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	1 669	1 802
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 547	1 499
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	2 041	0
Sum	5 257	3 301

Note 5 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost.	Regnsk. verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12	Ansk. år
Tomt	263 550	263 550			263 550	2016
Bygninger	23 462 000	23 462 000			23 462 000	2014-16-18
Sum varige driftsmidler	23 725 550	23 725 550			23 725 550	



Noter Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

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 2016, anskaffelseskost kr 263 550,-.

Note 6 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.51.07808	227 221	268 746
Sum	227 221	268 746

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 20 474,52 i 2025.

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	35 000	35 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	220 226	237 246
Årets resultat	-33 343	-17 020
Sum egenkapital pr. 31.12.	221 882	255 226

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 7.

142 Svaleveien borettslag



Noter Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	12136750699
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	16 300 000
Lånesaldo 01.01:	16 300 000
Avdrag i perioden:	2 310 000
Lånesaldo 31.12:	13 990 000
Saldo 5 år frem i tid:	13 167 518
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 310 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 310 000
Sum pantegjeld for lån:	16 300 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136750699	2	2 515 000	5 030 000
	1	2 450 000	2 450 000
	1	2 240 000	2 240 000
	2	2 135 000	4 270 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12136750699 har første avdrag 30.06.2029 med kr 197 404	2	2 515 000	5 915
	1	2 450 000	5 762
	1	2 240 000	5 268
	2	2 135 000	5 021

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.



Noter Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

Note 9 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	7 412 000	7 412 000
Sum	7 412 000	7 412 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 23 725 550,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 23 712 000,- pr. 31.12.



Noter Svaleveien borettslag orgnr: 914 346 614

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	241 676	258 696
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-33 343	-17 020
Avdrag langsiktige lån	-2 310 000	0
Annen langsiktig gjeld	2 310 000	0
B. Årets endring disponible midler	-33 343	-17 020
C. Disponible midler	208 332	241 676
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	272 075	317 689
Kortsiktig gjeld	-63 743	-76 013
Disponible midler	208 332	241 676



Resultat og balanse med noter for Svaleveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svaleveien borettslag

Styreleder	Heidi Holm (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Steinar Ekse (sign.)	04.03.2026



Til generalforsamlingen i Svaleveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svaleveien borettslag som viser et underskudd på NOK 33 343. 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, 06.03.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor