



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 549 445
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGBRYNET 21 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Liv-Runi Antonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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, 27.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		486 064	403 040
Sum inntekter		486 064	403 040
Kostnader			
Lønnskostnad		0	5 705
Annen driftskostnad		1 655 968	201 327
Sum kostnader		1 690 924	283 306
Driftsresultat		-1 204 860	119 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 078	32 019
Annen rentekostnad		219 089	160 651
Netto finans		-171 370	-127 321
Årsresultat		-1 376 230	-7 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 376 230	-7 587
Sum overføringer og disponeringer		-1 376 230	-7 587



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	511 246	511 246
Sum anleggsmidler		511 246	511 246

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		47 890	0
Andre fordringer		58 046	50 527
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 836	2 058 257
Sum omløpsmidler		687 772	2 108 784

SUM EIENDELER **1 199 019** **2 620 030**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 150 150

Annen egenkapital -2 450 833 -1 074 603

Sum egenkapital **-2 450 683** **-1 074 453**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 5 3 592 011 3 638 559

Øvrig langsiktig gjeld 3 22 800 22 800

Sum langsiktig gjeld **3 614 811** **3 661 359**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		27 400	26 430
Annen kortsiktig gjeld		7 491	6 694
Sum kortsiktig gjeld		34 891	33 124
Sum gjeld		3 649 702	3 694 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 199 019	2 620 030
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 614 811	3 661 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354668

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 549 445
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOGBRYNET 21 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Liv-Runi Antonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 549 445
SKOGBRYNET 21 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		486 064	403 040
Sum inntekter		486 064	403 040
Kostnader			
Lønnskostnad		0	5 705
Annen driftskostnad		1 655 968	201 327
Sum kostnader		1 690 924	283 306
Driftsresultat		-1 204 860	119 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 078	32 019
Annen rentekostnad		219 089	160 651
Netto finans		-171 370	-127 321
Årsresultat		-1 376 230	-7 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 376 230	-7 587
Sum overføringer og disponeringer		-1 376 230	-7 587



Organisasjonsnr: 975 549 445
SKOGBRYNET 21 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	511 246	511 246
Sum anleggsmidler		511 246	511 246
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		47 890	0
Andre fordringer		58 046	50 527
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 836	2 058 257
Sum omløpsmidler		687 772	2 108 784
SUM EIENDELER		1 199 019	2 620 030
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		150	150
Annen egenkapital		-2 450 833	-1 074 603
Sum egenkapital	2	-2 450 683	-1 074 453
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 592 011	3 638 559
Øvrig langsiktig gjeld	3	22 800	22 800
Sum langsiktig gjeld		3 614 811	3 661 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 400	26 430
Annen kortsiktig gjeld		7 491	6 694
Sum kortsiktig gjeld		34 891	33 124
Sum gjeld		3 649 702	3 694 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 199 019	2 620 030
POSTER UTENOM BALANSEN			



Pantstillelser

3 614 811

3 661 359



Organisasjonsnr: 975 549 445
SKOGBRYNET 21 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Skogbrynet 21 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		352 872	403 040	488 540	290 255
Innkrevde kapitalkostnader/renter		133 192	0	0	255 702
SUM INNETEKTER		486 064	403 040	488 540	545 957
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	5 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		0	705	705	705
Strøm		13 450	13 540	16 000	16 000
Vedlikehold bygg		1 464 463	3 395	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		15 811	18 693	5 000	5 000
Revisjonshonorar	0	7 500	7 000	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		30 966	27 216	30 968	31 507
Andre konsulenttjenester		0	43 650	0	0
Årsavgift TV/Internett		34 957	32 625	33 472	36 200
Forsikringer		17 054	14 773	18 303	18 300
Kommunale avgifter		103 074	112 664	130 620	125 000
Andre driftskostnader		3 650	4 046	5 471	5 586
SUM KOSTNADER		1 690 924	283 306	267 539	265 298
DRIFTSRESULTAT		-1 204 860	119 734	221 001	280 659
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		46 078	32 019	9 460	5 043
Rentekostnader		219 089	160 651	224 550	203 645
Utbytte Gjensidige		1 641	1 311	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-171 370	-127 321	-215 090	-198 602
ÅRSRESULTAT		-1 376 230	-7 587	5 911	82 057
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 376 230	-7 587	5 911	82 057
SUM OVERFØRINGER		-1 376 230	-7 587	5 911	82 057

75 Skogbrynet 21 Borettslag



BALANSE 2025 Skogbrynet 21 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	295 725	295 725
Bygninger	4	215 521	215 521
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		511 246	511 246
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		47 890	0
Andre fordringer		58 046	50 527
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		581 836	2 058 257
SUM OMLØPSMIDLER		687 772	2 108 784
SUM EIENDELER		1 199 019	2 620 030

75 Skogbrynet 21 Borettslag



BALANSE 2025 Skogbrynet 21 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		150	150
Annen egenkapital		-1 074 603	-1 074 603
Årets resultat		-1 376 230	0
SUM EGENKAPITAL	2	-2 450 683	-1 074 453
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 592 011	3 638 559
Borettsinnskudd	3	22 800	22 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 614 811	3 661 359
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 491	6 694
Leverandørgjeld		27 400	26 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 891	33 124
SUM GJELD		3 649 702	3 694 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 199 019	2 620 030
Pantestillelser		3 614 811	3 661 359

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Simen Bjone
Styreleder

Trude Johansen
Styremedlem

Liv-Runi Antonsen
Styremedlem

75 Skogbrynet 21 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skogbrynet 21 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	2 075 659	332 476
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 376 230	-7 587
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-46 548	1 750 770
B. Årets endring disponible midler	-1 422 778	1 743 183
C. Disponible midler UB	652 882	2 075 659

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 Skogbrynet 21 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	295 725	295 725
Sum	295 725	295 725

Tomten er kjøpt i 2016 for kr. 295 725.

Note 2 - Egenkapital negativ

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 av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	22 800	22 800
Sum	-22 800	-22 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1957	162 800
Bod 2010	52 721
Bokført verdi pr. 31.12	215 521

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Skogbrynet 21 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308123661
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	28.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	3 660 000
Lånesaldo 01.01:	3 638 559
Avdrag i perioden:	46 548
Lånesaldo 31.12:	3 592 011

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123661	2	615 208	1 230 416
	3	590 404	1 771 212
	1	590 384	590 384

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Skogbrynet 21 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogbrynet 21 Borettslag

Styreleder	Simen Bjone (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Trude Johansen (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Liv-Runi Antonsen (sign.)	02.02.2026



Til generalforsamlingen i Skogbrynet 21 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogbrynet 21 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 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 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, 19. 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:

2026-02-19 19:20:57 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 2ad9652e-a03d-4428-a343-3d34df7d8e94

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.