



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 555 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLD VII
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

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: Aslak Ihle Vike
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 30.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 564	868 860
Sum inntekter		888 564	868 860
Kostnader			
Lønnskostnad	1	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2,3	409 145	404 214
Sum kostnader		437 668	432 738
Driftsresultat		450 896	436 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		21 431	18 806
Sum finanskostnader		230 868	245 965
Netto finans		209 437	227 159
Årsresultat	4	241 458	208 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 857 068	4 857 068
Sum anleggsmidler		4 857 068	4 857 068
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		122 236	100 544
Bankinnskudd, kontanter og lignende		658 120	546 530
Sum omløpsmidler		780 356	647 074
SUM EIENDELER		5 637 424	5 504 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		1 342 699	1 101 241
Sum egenkapital	6	1 344 299	1 102 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 087 003	4 211 865
Øvrig langsiktig gjeld		80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		4 167 003	4 291 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 120	102 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld		7 002	7 307
Sum kortsiktig gjeld		126 122	109 435
Sum gjeld		4 293 125	4 401 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 637 424	5 504 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 365995

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 961 555 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSULD VII
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

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: Aslak Ihle Vike
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 29.04.2026



Organisasjonsnr: 961 555 094
BORETTSLAGET TJENSVOLD VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 564	868 860
Sum inntekter		888 564	868 860
Kostnader			
Lønnskostnad	1	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2, 3	409 145	404 214
Sum kostnader		437 668	432 738
Driftsresultat		450 896	436 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		21 431	18 806
Sum finanskostnader		230 868	245 965
Netto finans		209 437	227 159
Årsresultat	4	241 458	208 963



Organisasjonsnr: 961 555 094
BORETTSLAGET TJENSVOLD VII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 857 068	4 857 068
Sum anleggsmidler		4 857 068	4 857 068
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		122 236	100 544
Bankinnskudd, kontanter og lignende		658 120	546 530
Sum omløpsmidler		780 356	647 074
SUM EIENDELER		5 637 424	5 504 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		1 342 699	1 101 241
Sum egenkapital	6	1 344 299	1 102 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 087 003	4 211 865
Øvrig langsiktig gjeld		80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		4 167 003	4 291 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 120	102 128
Annen kortsiktig gjeld		7 002	7 307
Sum kortsiktig gjeld		126 122	109 435
Sum gjeld		4 293 125	4 401 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 637 424	5 504 141



Organisasjonsnr: 961 555 094
BORETTSLAGET TJENSVOLD VII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



55 Borettslaget Tjensvold VII

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		883 200	864 000	902 400
Tillegg felleskostnader		5 364	4 860	5 976
Sum inntekter		888 564	868 860	908 376
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	28 525	28 525	28 525
Forretningsførerhonorar		26 003	24 996	26 900
Tilleggstjenester forretningsfører		2 500	2 500	0
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 700
Drift og vedlikehold	3	20 935	44 552	278 000
TV og/eller internett		19 015	19 008	19 008
Forsikringer		101 436	87 775	116 472
Kommunale avgifter		221 924	208 072	255 200
Kontingent Boligbyggelag		5 600	4 800	5 600
Administrasjonskostnader		2 639	3 908	2 500
Sum kostnader		437 668	432 738	741 905
Driftsresultat		450 896	436 122	166 471
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 431	18 806	10 000
Rentekostnader		230 868	245 965	204 550
Netto finanskostnader		209 437	227 159	194 550
Resultat	4	241 458	208 963	-28 079

Årsregnskap



55 Borettslaget Tjensvold VII

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	32 000	32 000
Bygninger	5	4 825 068	4 825 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 857 068	4 857 068
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		117 536	100 544
Andre fordringer		4 700	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		658 120	546 530
Sum omløpsmidler		780 356	647 074
SUM EIENDELER		5 637 424	5 504 141

Balanse 2025



55 Borettslaget Tjensvold VII

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 342 699	1 101 241
Sum egenkapital	6	1 344 299	1 102 841
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	4 087 003	4 211 865
Borettsinnskudd		80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		4 167 003	4 291 865
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 700	4 600
Leverandørgjeld		119 120	102 128
Påløpne renter		2 302	2 647
Annen kortsiktig gjeld		0	60
Sum kortsiktig gjeld		126 122	109 435
Sum gjeld		4 293 125	4 401 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 637 424	5 504 141

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Aslak Ihle Vike
Styreleder

Maria Grahl Ingemundsen
Styremedlem

Astrid Tynning
Styremedlem

Balanse 2025



Noter 55 Borettslaget Tjensvold VII

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	28 525	28 525

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter 55 Borettslaget Tjensvold VII

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 000	16 979
6630 Vedlikehold uteområde	0	13 850
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 935	13 723
Sum	20 935	44 552

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	241 458	208 963
Avdrag på lån	-124 863	-116 787
Endring disponible midler	116 595	92 175
Omløpsmidler	780 356	647 074
Kortsiktig gjeld	126 122	109 435
Disponible midler	654 234	537 639

Noter 55 Borettslaget Tjensvold VII



Noter 55 Borettslaget Tjensvold VII

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	930 388	3 894 680	32 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Anskaffelsesar :	1954	2010	1954
Antatt levetid i år :			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	1 342 699	241 458	1 101 241
Sum Egenkapital	1 344 299	241 458	1 102 841

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16365315721
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 636 970
Lånesaldo 01.01:	4 211 865
Avdrag i perioden:	124 863
Lånesaldo 31.12:	4 087 003
Saldo 5 år frem i tid:	3 314 790

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 167 003,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 4 857 068. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Noter 55 Borettslaget Tjensvold VII



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensvold VII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensvold VII

Styreleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Astrid Tynning (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Maria Grahl Ingemundsen (sign.)	05.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvold VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvold VII 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hälsar	

Penneo Dokumentnrøkkel: W745K-T0THR-CJ27U-TZ774-ITA1V-ONIB6



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-10 13:34:33 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: W745K-T0THR-CJ27U-TZ774-1TA1V-0N1B6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.