



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 206 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRENVEGEN 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: Siri Aas-Hanssen
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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 528	609 600
Sum inntekter		612 528	609 600
Kostnader			
Annen driftskostnad		299 909	277 874
Sum kostnader		361 378	335 857
Driftsresultat		251 150	273 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 267	12 034
Annen rentekostnad		183 925	192 896
Netto finans		-169 150	-178 788
Årsresultat		81 999	94 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 999	94 955
Sum overføringer og disponeringer		81 999	94 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	514 800	514 800
Sum anleggsmidler		514 800	514 800
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		45 357	40 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 791	365 042
Sum omløpsmidler		400 149	405 809
SUM EIENDELER		914 949	920 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		800	800
Annen egenkapital		-2 189 211	-2 271 210
Sum egenkapital	1	-2 188 411	-2 270 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 877 457	2 942 764
Øvrig langsiktig gjeld	2	186 000	186 000
Sum langsiktig gjeld		3 063 457	3 128 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 668	55 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld		234	6 606
Sum kortsiktig gjeld		39 902	62 255
Sum gjeld		3 103 359	3 191 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 949	920 609
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 063 457	3 128 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341070

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 206 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRENVEGEN 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: Siri Aas-Hanssen
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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 528	609 600
Sum inntekter		612 528	609 600
Kostnader			
Annen driftskostnad		299 909	277 874
Sum kostnader		361 378	335 857
Driftsresultat		251 150	273 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 267	12 034
Annen rentekostnad		183 925	192 896
Netto finans		-169 150	-178 788
Årsresultat		81 999	94 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 999	94 955
Sum overføringer og disponeringer		81 999	94 955



Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	514 800	514 800
Sum anleggsmidler		514 800	514 800

Omløpsmidler Varer

Andre fordringer		45 357	40 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 791	365 042
Sum omløpsmidler		400 149	405 809

SUM EIENDELER		914 949	920 609
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

Selskapskapital		800	800
Annen egenkapital		-2 189 211	-2 271 210
Sum egenkapital	1	-2 188 411	-2 270 410

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 877 457	2 942 764
Øvrig langsiktig gjeld	2	186 000	186 000

Sum langsiktig gjeld		3 063 457	3 128 764
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld		39 902	62 255
----------------------	--	--------	--------

Sum gjeld		3 103 359	3 191 019
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 949	920 609
---------------------------------	--	----------------	----------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Pantstillelser		3 063 457	3 128 764
----------------	--	-----------	-----------





Organisasjonsnr: 948 206 676
SYRENVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Syrenvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		612 528	609 600	614 400	633 600
SUM INNETEKTER		612 528	609 600	614 400	633 600
KOSTNADER					
Vedlikehold bygg		10 065	0	10 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	3 000	3 000
Vedlikehold utvendig anlegg		37 209	39 915	30 000	30 000
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	8 000	7 500
Forretningsførerhonorar		37 542	33 792	37 540	38 197
Årsavgift TV/Internett		61 470	57 984	59 500	68 500
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		26 352	23 035	28 540	28 300
Festeavgift		37 810	37 808	37 804	37 810
Kommunale avgifter		137 188	130 203	139 500	150 000
Andre driftskostnader		3 343	3 221	5 000	5 000
SUM KOSTNADER		361 378	335 857	361 284	380 707
DRIFTSRESULTAT		251 150	273 743	253 116	252 893
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		12 267	12 034	9 000	8 500
Rentekostnader		183 925	192 896	191 362	172 608
Utbytte Gjensidige		2 508	2 074	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-169 150	-178 788	-182 362	-164 108
ÅRSRESULTAT		81 999	94 955	70 754	88 785
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		81 999	94 955	70 754	88 785
SUM OVERFØRINGER		81 999	94 955	70 754	88 785



BALANSE 2025 Syrenvegen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	514 800	514 800
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		514 800	514 800
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		45 357	40 768
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		354 791	365 042
SUM OMLØPSMIDLER		400 149	405 809
SUM EIENDELER		914 949	920 609



BALANSE 2025 Syrenvegen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		-2 271 210	-2 271 210
Årets resultat		81 999	0
SUM EGENKAPITAL	1	-2 188 411	-2 270 410
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	2 877 457	2 942 764
Borettsinnskudd	2	186 000	186 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 063 457	3 128 764
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		234	6 606
Leverandørgjeld		39 668	55 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 902	62 255
SUM GJELD		3 103 359	3 191 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 949	920 609
Pantestillelser		3 063 457	3 128 764

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Siri Aas-Hanssen
Styreleder

Elisabeth Rytterager
Styremedlem

Petter Zahl Marken
Styremedlem

Øivind Frantsen
Styremedlem

26 Syrenvegen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Syrenvegen 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	343 554	308 374
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	81 999	94 955
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-65 307	-59 775
B. Årets endring disponible midler	16 692	35 180
C. Disponible midler UB	360 246	343 554

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 Syrenvegen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - 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 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	186 000	186 000
Sum	-186 000	-186 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1964	514 800
Bokført verdi pr. 31.12	514 800

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188254836
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	28.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 286 000
Lånesaldo 01.01:	2 942 764
Avdrag i perioden:	65 307
Lånesaldo 31.12:	2 877 457

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188254836	8	359 682	2 877 456

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Syrenvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Syrenvegen Borettslag

Styreleder	Siri Aas-Hanssen (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Elisabeth Rytterager (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Øivind Frantsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Petter Zahl Marken (sign.)	27.02.2026



Til generalforsamlingen i Syrenvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Syrenvegen 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, 2. mars 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:

2026-03-02 10:15:26 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - b57e2169-3210-4ce1-b468-4354919ee115

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.