



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HALS II
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL
C.M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

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: Helge Lien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 694 707	2 606 916
Sum inntekter		2 694 707	2 606 916
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	69 387	47 416
Annen driftskostnad	4,5,6,7	2 091 554	1 092 172
Sum kostnader		2 160 942	1 139 588
Driftsresultat		533 765	1 467 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 189	23 618
Annen rentekostnad		1 086 848	1 123 695
Netto finans		-1 051 659	-1 100 077
Årsresultat		-517 895	367 251
Overføringer til/fra annen egenkapital		-517 895	367 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 949 154	3 949 154
Sum varige driftsmidler	8	3 949 154	3 949 154
Sum anleggsmidler		3 949 154	3 949 154
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		211 786	225 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	596 518	563 295
Sum omløpsmidler		808 304	788 518
SUM EIENDELER		4 757 458	4 737 672
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		-15 927 613	-15 409 719
Sum egenkapital	10	-15 924 813	-15 406 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	12	708 000	708 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	19 809 371	19 282 102
Sum langsiktig gjeld		20 517 371	19 990 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 619	135 073
Skyldige offentlige avgifter		5 562	3 570
Annen kortsiktig gjeld		6 719	15 846
Sum kortsiktig gjeld		164 900	154 489
Sum gjeld		20 682 271	20 144 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 757 458	4 737 672
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	20 517 371	19 990 102



Resultatregnskap 2025 Borettslaget Hals II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 684 448	2 606 542	2 684 368	2 709 486
Andre inntekter	1	10 259	374	0	0
Sum inntekter		2 694 707	2 606 916	2 684 368	2 709 486
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	2	11 020	8 816	0	0
Personalkostnader	2	3 367	2 300	2 295	2 958
Styrehonorar	3	55 000	36 300	45 000	58 000
Revisjonshonorar	4	7 700	6 273	6 587	4 540
Forretningsførerhonorar		95 592	95 590	95 586	97 980
HMS-lisens		14 965	0	0	7 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		5 196	1 569	22 000	23 500
Drift/vedlikehold	5	961 334	91 568	110 000	120 000
Drift/vedlikehold heiser	5	0	0	100 000	55 000
Kabel-tv/internet		235 368	205 446	214 368	240 521
Forsikringer	6	132 218	120 422	132 230	141 474
Kommunale avgifter		615 259	549 402	599 138	655 447
Fellesstrøm		3 595	3 388	5 000	3 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		449	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 122	977	0	0
Telefon og porto		0	50	0	0
Drift maskiner		816	821	0	1 000
Kontingenter		14 025	11 606	11 200	12 825
Andre driftskostnader	7	3 915	5 060	27 000	5 000
Sum kostnader		2 160 942	1 139 588	1 370 404	1 428 745
DRIFTSRESULTAT		533 765	1 467 328	1 313 964	1 280 741
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		35 189	23 618	18 000	10 000
Rentekostnader		1 086 848	1 123 695	1 114 790	999 018
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 051 659	-1 100 077	-1 096 790	-989 018
RESULTAT		-517 895	367 251	217 174	291 723
Overført til egenkapital		-517 895	367 251	0	0



Balanse 2025 Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		245 465	245 465
Bygninger		3 703 689	3 703 689
Sum varige driftsmidler	8	3 949 154	3 949 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 949 154	3 949 154
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		10 417	39 414
Periodisering kostnader		201 369	185 810
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	596 518	563 295
Sum omløpsmidler		808 304	788 518
SUM EIENDELER		4 757 458	4 737 672



Balanse 2025 Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 800	2 800
Opp tjent egenkapital		-15 927 613	-15 409 719
Sum egenkapital	10	-15 924 813	-15 406 919
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	19 809 371	19 282 102
Borettsinnskudd	12	708 000	708 000
Sum langsiktig gjeld		20 517 371	19 990 102
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 919
Leverandørgjeld		152 619	135 073
Skyldig trekk og avgifter		5 562	3 570
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 020	816
Påløpte renter		5 699	6 111
Sum kortsiktig gjeld		164 900	154 489
Sum gjeld		20 682 271	20 144 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 757 458	4 737 672
Pantstillelser	13	20 517 371	19 990 102

Borettslaget Hals II

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Helge Lien
Styreleder

Dan-Ketil Jakobsen
Styremedlem

Bente Edvardsen Arctander
Styremedlem



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 10 259,- gjelder etterfakturering av forsikring garasjer for perioden 2023-2025.



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	10 000	8 000
5150 Opp tjente feriepen ger	1 020	816
5400 Arbeidsgiveravgift	3 315	2 258
5405 Arbeidsgiveravgift feriepen ger	52	42
Sum	14 387	11 116

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12. En person har utført gressklipping i borettslaget i sommer, og lønn for dette er kr 10 000,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 55 000,- herav til styrets leder kr 50 000,-.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 700	6 273
Sum	7 700	6 273

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	860 134	29 220
6602 Drift/vedlikehold VVS	88 551	49 344
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	13 005
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	649	0
6630 Egenandel forsikringsskader	12 000	0
Sum	961 334	91 568

Drift/vedlikehold

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



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	132 218	120 422
Sum	132 218	120 422

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	1 855	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 060	5 060
Sum	3 915	5 060

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	3 703 689	3 703 689	0	0	3 703 689	1974
Tomt	245 465	245 465	0	0	245 465	1974
Sum varige driftsmidler	3 949 154	3 949 154	0	0	3 949 154	

Bygninger, avskrivning

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

Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 37967	591 518	560 175
1950 Skattetrekkskonto 1520 07 59149	5 000	3 120
Sum	596 518	563 295

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 31 234,30,- i 2025.



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	2 800	2 800
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-15 409 719	-15 776 970
Årets resultat	-517 895	367 251
Sum egenkapital pr. 31.12.	-15 924 813	-15 406 919

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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 enkelteleiligheter 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 28.



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til vedlikehold og rehabilitering		
Lånenummer:	15160706020	16366306076	16362155499
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2020
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente		Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.06.2055	06.11.2025	30.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	1 158 696	500 000	19 995 000
Lånesaldo 01.01:	0	445 736	18 836 366
Avdrag i perioden:	8 528	445 736	177 163
Opptak i perioden:	1 158 696	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 150 168	0	18 659 203
Saldo 5 år frem i tid:	1 055 996	0	17 550 249

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160706020	10	46 272	462 720
	18	38 191	687 438
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362155499	10	750 678	7 506 780
	18	619 579	11 152 422

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	708 000	708 000
Sum	708 000	708 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 3 949 154,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 20 517 371,- pr. 31.12.

323 Borettslaget Hals II



Noter Borettslaget Hals II orgnr: 955 361 245

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	634 029	462 509
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-517 895	367 251
Avdrag langsiktige lån	-631 426	-195 731
Opptak av langsiktig gjeld	1 158 696	0
B. Årets endring disponible midler	9 375	171 520
C. Disponible midler	643 404	634 029
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	808 304	788 518
Kortsiktig gjeld	-164 900	-154 489
Disponible midler	643 404	634 029

323 Borettslaget Hals II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hals II

Styreleder	Helge Lien (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Dan-Ketil Jakobsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Bente Edvardsen Arctander (sign.)	02.03.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Hals II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hals II som viser et underskudd på NOK 517 895. 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, 04.03.2026
Helgeland Revisjon AS


Tonje Olsen
Statsautorisert revisor