



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 607
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Herbergeveien Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Per Krukowski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 436 556	1 317 354
Sum inntekter		1 436 556	1 317 354
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	77 182	74 393
Annen driftskostnad	4,5,6	905 663	1 102 709
Sum kostnader		982 846	1 177 102
Driftsresultat		453 711	140 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 906	11 054
Sum finansinntekter		12 675	13 490
Sum finanskostnader		206 061	218 150
Netto finans		-181 480	-193 607
Årsresultat		272 230	-53 354
Overføringer til/fra annen egenkapital		272 230	-53 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8,12, 13	1 433 091	1 433 091
Sum anleggsmidler		1 433 091	1 433 091
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		0	53 000
Andre fordringer	9	158 504	136 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 591	341 478
Sum omløpsmidler		720 095	531 374
SUM EIENDELER		2 153 186	1 964 466
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-1 800 055	-2 072 286
Sum egenkapital	10,11	-1 798 055	-2 070 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 674 302	3 774 540
Øvrig langsiktig gjeld	13	137 142	137 142
Sum langsiktig gjeld		3 811 444	3 911 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 464	119 987
Skyldige offentlige avgifter		2 084	1 307
Annen kortsiktig gjeld	14	2 250	1 777
Sum kortsiktig gjeld		139 798	123 070
Sum gjeld		3 951 242	4 034 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 153 186	1 964 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377160

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 473 607
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Herbergeveien Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Per Krukowski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 948 473 607
Herbergeveien Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 436 556	1 317 354
Sum inntekter		1 436 556	1 317 354
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	77 182	74 393
Annen driftskostnad	4,5,6	905 663	1 102 709
Sum kostnader		982 846	1 177 102
Driftsresultat		453 711	140 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 906	11 054
Sum finansinntekter		12 675	13 490
Sum finanskostnader		206 061	218 150
Netto finans		-181 480	-193 607
Årsresultat		272 230	-53 354
Overføringer til/fra annen egenkapital		272 230	-53 354



Organisasjonsnr: 948 473 607
Herbergeveien Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8, 12, 13	1 433 091	1 433 091
Sum anleggsmidler		1 433 091	1 433 091
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		0	53 000
Andre fordringer	9	158 504	136 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 591	341 478
Sum omløpsmidler		720 095	531 374
SUM EIENDELER		2 153 186	1 964 466
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-1 800 055	-2 072 286
Sum egenkapital	10, 11	-1 798 055	-2 070 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 674 302	3 774 540
Øvrig langsiktig gjeld	13	137 142	137 142
Sum langsiktig gjeld		3 811 444	3 911 682
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 464	119 987
Skyldige offentlige avgifter		2 084	1 307
Annen kortsiktig gjeld	14	2 250	1 777
Sum kortsiktig gjeld		139 798	123 070
Sum gjeld		3 951 242	4 034 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 153 186	1 964 466





Organisasjonsnr: 948 473 607
Herbergeveien Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.10



Resultatregnskap for Herbergeveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 080 480	959 040	1 080 600	1 093 100
Innkrevde kostnader finans		311 520	312 960	311 300	298 800
Innkrevde kostnader garasjer		28 500	28 800	28 800	28 800
Andre inntekter	1	16 056	16 554	0	15 000
Sum inntekter		1 436 556	1 317 354	1 420 700	1 435 700
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	7 244	4 801	0	0
Styrehonorar	3	60 400	60 400	63 000	60 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 538	9 192	8 900	8 500
Revisjonshonorar	4	4 375	4 125	4 300	4 500
Forretningsførerhonorar		64 716	62 125	64 700	66 700
Drift og vedlikehold	5	122 676	299 875	162 000	220 000
TV/internett		115 638	151 255	157 500	135 000
Forsikringer		119 987	109 477	128 000	134 400
Kommunale avgifter		255 199	252 401	305 000	276 500
Eiendomsskatt		67 519	67 519	67 600	67 600
Festeavgift		54 552	54 552	54 600	54 600
Kostnader strøm, energi		85 588	79 934	70 000	80 000
Andre driftskostnader	6	15 413	21 446	22 200	23 100
Sum kostnader		982 846	1 177 102	1 107 800	1 131 300
Driftsresultat		453 711	140 253	312 900	304 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		11 906	11 054	0	0
Renteinntekter		12 675	13 490	0	0
Rentekostnader		206 061	218 150	213 000	189 000
Sum finansielle poster		-181 480	-193 607	-213 000	-189 000
Resultat		272 230	-53 354	99 900	115 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		272 230	-53 354	0	0



Balanse for Herbergeveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12, 13	1 167 593	1 167 593
Garasjer / carporter	8, 12	265 498	265 498
Sum anleggsmidler		1 433 091	1 433 091
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	53 000
Andre fordringer	9	158 504	136 896
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		560 523	340 842
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 068	636
Sum omløpsmidler		720 095	531 374
SUM EIENDELER		2 153 186	1 964 466



Balanse for Herbergeveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-1 800 055	-2 072 286
Sum egenkapital	10, 11	-1 798 055	-2 070 286
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 674 302	3 774 540
Borettsinnskudd	13	130 000	130 000
Garasjeinnskudd	13	7 142	7 142
Sum langsiktig gjeld		3 811 444	3 911 682
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 464	119 987
Skyldig off. myndigheter		2 084	1 307
Påløpte renter		1 017	1 176
Annen kortsiktig gjeld	14	1 233	601
Sum kortsiktig gjeld		139 798	123 070
Sum gjeld		3 951 242	4 034 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 153 186	1 964 466

Herbergeveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Krukowski
Styreleder

Torfinn Fladeby
Styremedlem

Kjetil Thon
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	408 304	554 507
Endring disponible midler		
Årets resultat	272 230	-53 354
Avdrag lån	-100 238	-92 848
Årets endring av disponible midler	171 992	-146 202
Disponible midler	580 297	408 304
Omløpsmidler	720 095	531 374
Kortsiktig gjeld	-139 798	-123 070
Disponible midler	580 297	408 304



Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	16 056	16 554
Sum	16 056	16 554

Andre inntekter: Gjelder refunderte strømkostnader vedrørende elbillading.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	6 400	4 200
5092 Feriepenger	844	601
Sum	7 244	4 801

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn er utbetalt etter timelister vedr diverse vaktmester tjenester. Antall årsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	14 589	231 553
6603 Vedlikehold uteområde	72 086	68 322
6612 Kostnader garasjer	36 000	0
Sum	122 676	299 875

Vedlikehold bygning: Serviceavtale skadedyr, låskasse og sylindrelås og treolje til vedlikehold av bygning.

Vedlikehold uteområde: Gressklipping, brøyting og oppmerking på parkering.

Kostnader garasjer: Innløsning/kjøp av andelseieres elbilladere.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.



Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6490 Leie Container	0	7 070
6500 Verktøy og redskap	1 998	999
6550 Driftsmateriell	3 553	1 574
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	500
6800 Kontorrekvisita	1 069	2 036
6821 Kopieringskostnader	210	0
7400 Kontingent	1 519	1 515
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	359	0
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 675	3 630
7771 Diverse purregebyr og renter	-77	-148
7790 Andre driftskostnader	483	1 645
Sum	15 413	21 446

7790 Andre driftskostnader : Gave jubileum, bevertning møte.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1956	863 330
Oppgradering, påkost	304 263
Bokført verdi 31.12.	1 167 593

Tomt Gnr 2063, Bnr 1, festnr 219, 220, 281 og 387 i Sarpsborg kommune. Festeavtale inngått med Tune Prestegård 01.02.1954.

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	265 498
Sum	265 498

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1599 Andre kortsiktige fordringer	276	4 725
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	158 228	132 171
Sum	158 504	136 896



Noter

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-2 070 286	-2 016 932
Årets resultat	272 230	-53 354
Egenkapital 31.12.	-1 798 055	-2 070 286

Note 11 - Egenkapital

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 egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362666655
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 265 000
Lånesaldo 01.01:	3 774 540
Avdrag i perioden:	100 238
Lånesaldo 31.12:	3 674 302

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	20	183 715	3 674 300

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1956 kr 130 000. Garasjeinnskudd kr 7 142.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2912 Interimskonto utlegg	389	0
2940 Skyldige feriepenger	844	601
Sum	1 233	601



Resultat og balanse med noter for Herbergeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Herbergeveien Borettslag

Styreleder	Per Krukowski (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Kjetil Thon (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Torfinn Fladeby (sign.)	18.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Herbergeveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Herbergeveien Borettslag som viser et overskudd på kr 272 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 21. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

