



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 588 935
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLDSKOGEN TERRASSE 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: Kirsti Rydning
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		3 949 743	3 787 134
Sum inntekter		3 949 743	3 787 134
Kostnader			
Lønnskostnad	1	312 400	287 325
Annen driftskostnad		3 716 889	2 086 858
Sum kostnader		4 933 952	3 092 923
Driftsresultat		-984 209	694 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 510	116 178
Annen rentekostnad		204 709	221 605
Netto finans		-75 954	-88 536
Årsresultat		-1 060 163	605 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 060 163	605 675
Sum overføringer og disponeringer		-1 060 163	605 675



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 330 272	8 330 272
Sum anleggsmidler		8 330 272	8 330 272

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		0	5 150
Andre fordringer		384 165	352 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 621 835	3 923 109
Sum omløpsmidler		3 006 000	4 280 866

SUM EIENDELER		11 336 272	12 611 138
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		7 200	7 200
-----------------	--	-------	-------

Annen egenkapital		5 584 418	6 644 581
-------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital		5 591 618	6 651 781
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 227 681	3 420 548
--------------------------------	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	2,3	2 108 700	2 108 700
------------------------	-----	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		5 336 381	5 529 248
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		376 291	409 212
Skyldige offentlige avgifter		18 959	14 546
Annen kortsiktig gjeld		13 022	6 351
Sum kortsiktig gjeld		408 272	430 108
Sum gjeld		5 744 653	5 959 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 336 272	12 611 138
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 142 881	5 335 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341159

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 588 935
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOLDSKOGEN TERRASSE 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: Kirsti Rydning
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: 948 588 935
VOLDSKOGEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 949 743	3 787 134
Sum inntekter		3 949 743	3 787 134
Kostnader			
Lønnskostnad	1	312 400	287 325
Annen driftskostnad		3 716 889	2 086 858
Sum kostnader		4 933 952	3 092 923
Driftsresultat		-984 209	694 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 510	116 178
Annen rentekostnad		204 709	221 605
Netto finans		-75 954	-88 536
Årsresultat		-1 060 163	605 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 060 163	605 675
Sum overføringer og disponeringer		-1 060 163	605 675



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

5 142 881

5 335 748



Organisasjonsnr: 948 588 935
VOLDSKOGEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

3.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		3 630 708	3 664 008	3 829 004	4 160 700
Innkrevde kapitalkostnader/renter		197 904	0	0	0
Andre driftsinntekter		121 131	123 126	109 150	110 000
SUM INNETEKTER		3 949 743	3 787 134	3 938 154	4 270 700
KOSTNADER					
Lønn	1	70 295	50 819	100 000	100 000
Styrehonorar		203 500	201 000	200 000	225 000
Arbeidsgiveravgift		38 605	35 506	42 300	45 825
Strøm		319 803	290 309	300 000	342 000
Renhold		117 461	116 889	115 000	115 000
Rehabilitering		0	0	2 500 000	0
Vedlikehold bygg		288 352	213 947	500 000	800 000
Vedlikehold VVS		23 554	5 850	70 000	70 000
Vedlikehold elektro		31 461	30 429	70 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg		1 566 971	153 268	100 000	200 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		52 560	56 809	0	53 000
Revisjonshonorar	0	9 500	15 500	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar		183 744	176 676	183 741	187 000
Andre konsulenttjenester		181 251	62 500	0	50 000
Årsavgift TV/Internett		553 392	482 544	495 000	573 000
Kontingent boligbyggelag		21 600	21 600	21 600	21 600
Forsikringer		230 708	194 050	240 500	250 000
Festeavgift		57 455	57 455	57 455	57 455
Kommunale avgifter		907 511	843 627	992 000	992 000
Andre driftskostnader		76 230	84 147	50 000	50 000
SUM KOSTNADER		4 933 952	3 092 923	6 051 596	4 213 880
DRIFTSRESULTAT		-984 209	694 211	-2 113 442	56 820
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		107 510	116 178	35 000	35 000
Rentekostnader		204 709	221 605	206 599	178 626
Utbytte Gjensidige		21 245	16 891	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-75 954	-88 536	-171 599	-143 626
ÅRSRESULTAT		-1 060 163	605 675	-2 285 041	-86 806
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 060 163	605 675	-2 285 041	-86 806
SUM OVERFØRINGER		-1 060 163	605 675	-2 285 041	-86 806

203 Voldskogen Terrasse Borettslag



BALANSE 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	8 330 272	8 330 272
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		8 330 272	8 330 272
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	150
Andre restanser		0	5 000
Andre fordringer		384 165	352 607
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 609 790	3 913 260
Skattetrekk		12 045	9 849
SUM OMLØPSMIDLER		3 006 000	4 280 866
SUM EIENDELER		11 336 272	12 611 138



BALANSE 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		6 644 581	6 644 581
Årets resultat		-1 060 163	0
SUM EGENKAPITAL		5 591 618	6 651 781
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 227 681	3 420 548
Borettsinnskudd	2	1 915 200	1 915 200
Garasjeinnskudd	3	193 500	193 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 336 381	5 529 248
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 235	0
Leverandørgjeld		376 291	409 212
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		8 787	6 351
Offentlige avgifter		18 959	14 546
SUM KORTSIKTIG GJELD		408 272	430 108
SUM GJELD		5 744 653	5 959 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 336 272	12 611 138
Pantestillelser		5 142 881	5 335 748

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kirsti Rydning
Styreleder

Sigurd Hølen
Styremedlem

Kathinka Skott Hansen
Styremedlem

Margrete Klokkerud Haaland
Styremedlem

203 Voldskogen Terrasse Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Voldskogen Terrasse 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	3 850 757	3 424 184
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 060 163	605 675
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-192 867	-179 101
B. Årets endring disponible midler	-1 253 030	426 574
C. Disponible midler UB	2 597 727	3 850 757

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 Voldskogen Terrasse Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har i perioden vært 5 personer som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	1 915 200	1 915 200
Sum	-1 915 200	-1 915 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Garasjeinnskudd

	2025	2024
2253 GARASJEINNSKUDD	193 500	193 500
Sum	-193 500	-193 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1972		7 953 364
Garasjeanlegg 1972/89/99		263 069
Leskur 2006		46 500
Redskapsbod 2009		67 339
Sum bygninger		8 330 272

Anleggsmidler	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
---------------	----------------	---------------------

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Voldskogen Terrasse Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:	Rehabilitering og vedlikehold, utskifting av rør	Rehabilitering garasjetak, dører.
Lånenummer:	61188260372	61188191893
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012
Rentesats:	5,70 %	5,95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.12.2041	30.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 706 893	713 655
Avdrag i perioden:	96 258	96 609
Lånesaldo 31.12:	2 610 635	617 046

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188191893	4	9 592	38 368
	12	9 544	114 528
	4	9 460	37 840
	8	9 263	74 104
	12	9 151	109 812
	14	7 762	108 668
	6	7 537	45 222
	6	7 433	44 598
	6	7 317	43 902
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188260372	4	40 584	162 336
	12	40 380	484 560
	4	40 023	160 092
	8	39 191	313 528
	12	38 716	464 592
	14	32 841	459 774
	6	31 890	191 340
	6	31 448	188 688
	6	30 956	185 736

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Voldskogen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Voldskogen Terrasse Borettslag

Styreleder	Kirsti Rydning (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Kathinka Skott Hansen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Margrete Klokkeud Haaland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Sigurd Hølen (sign.)	25.02.2026



Til generalforsamlingen i Voldskogen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Voldskogen Terrasse 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, 27. 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:

2026-02-27 11:28:34 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - ba3e514d-ce1a-45ae-a1a8-5f93e7d6a03b

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.