



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 976 419  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØNSTAD VESTRE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vektargata 3A  
7650 VERDAL

### 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: Roger Storsve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

### 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, 24.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 243 984	1 252 955
Annen driftsinntekt		217	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 244 201</b>	<b>1 252 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	17 115	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5	332 049	216 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>349 163</b>	<b>216 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>895 038</b>	<b>1 036 746</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		839	138
Annen rentekostnad		858 078	924 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-857 239</b>	<b>-924 316</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>37 799</b>	<b>112 430</b>
Overføring til/fra fond	8	-30 000	-30 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	34 400 000	34 400 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 400 000</b>	<b>34 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre fordringer	7	33 250	31 520
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 193	204 251
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 443</b>	<b>235 771</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 663 443</b>	<b>34 635 771</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 307</b>	<b>-51 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 193</b>	<b>21 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	34 498 425	34 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	11	<b>34 498 426</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverandørgjeld		33 300	36 020
Annen kortsiktig gjeld		72 525	78 357
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 825</b>	<b>114 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 604 250</b>	<b>34 614 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 663 443</b>	<b>34 635 771</b>



## Disponible midler 2025 Kjønsstad Vestre Borettslag 931976419

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	121 394	8 964
<b>B. Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat	37 799	112 430
Avdrag langsiktig gjeld	-1 358	0
IN-midler til nedbetaling av gjeld	0	-2 375 000
IN-innbetaling fra andelseier	0	2 375 000
Inntektsføring IN	-217	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>36 225</b>	<b>112 430</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>157 618</b>	<b>121 394</b>
Omløpsmidler	263 443	235 771
- Kortsiktig gjeld	105 825	114 377
<b>C. Disponible midler</b>	<b>157 618</b>	<b>121 394</b>

Kjønsstad Vestre Borettslag



## Resultat 2025 Kjønsstad Vestre Borettslag 931976419

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		308 280	230 427	317 728	341 500
Renter		877 000	986 588	892 500	803 250
TV/Internett		58 704	35 940	58 944	60 960
Andre driftsinntekter		217	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 244 201</b>	<b>1 252 955</b>	<b>1 269 172</b>	<b>1 205 710</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	17 115	0	0	17 115
Revisjonshonorar		6 418	8 491	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		29 094	29 878	30 900	32 450
Andre forvaltningstjenester		5 213	4 500	5 000	6 000
Andre fremmede tjenester		11 218	6 000	20 000	12 000
Vedlikehold	2	57 252	28 990	39 000	54 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 299	15 522	1 000	1 300
TV/Internett		58 704	36 550	58 944	60 960
Forsikring	3	33 408	29 978	34 500	38 000
Energi og strøm		3 874	3 647	15 000	4 000
Porto		450	320	500	500
Kontingenter		3 687	2 956	3 200	3 200
Kommunale avgifter	4	111 074	46 328	127 000	125 000
Andre driftsutgifter	5	8 040	3 049	3 500	8 500
Bomiljø		318	0	0	500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>349 163</b>	<b>216 209</b>	<b>346 544</b>	<b>371 525</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>895 038</b>	<b>1 036 746</b>	<b>922 628</b>	<b>834 185</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		839	138	0	0
Rentekostnad		858 078	924 454	892 500	804 140
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-857 239</b>	<b>-924 316</b>	<b>-892 500</b>	<b>-804 140</b>
<b>Resultat som overføres fri egenkapital</b>		<b>37 799</b>	<b>112 430</b>	<b>30 128</b>	<b>30 045</b>
Av dette overføres til fond	8	-30 000	-30 000	0	0

Kjønsstad Vestre Borettslag



## Balanse 2025 Kjønsstad Vestre Borettslag 931976419

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 11	2 050 000	2 050 000
Bygninger	6, 11	32 350 000	32 350 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 400 000</b>	<b>34 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Aksjer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	33 250	31 520
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på bankkonti		230 193	204 251
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 443</b>	<b>235 771</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 663 443</b>	<b>34 635 771</b>

Kjønsstad Vestre Borettslag



## Balanse 2025 Kjønsstad Vestre Borettslag 931976419

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Fond/ avsetninger	8	62 500	32 500
Opptjent egenkapital		-51 106	-51 106
Årets resultat		7 799	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 193</b>	<b>21 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig pantegjeld	9	14 873 642	14 875 000
Borettsinnskudd	10	17 250 000	17 250 000
Innbetalt på IN	10	2 374 783	2 375 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>34 498 426</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 320	4 023
Leverandørgjeld		33 300	36 020
Annen kortsiktig gjeld		68 205	74 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 825</b>	<b>114 377</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>34 604 250</b>	<b>34 614 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 663 443</b>	<b>34 635 771</b>

31.12.25

Boligbyggelaget Midt

Verdal, 27.02.2026

Roger Storsve  
Styreleder

Bjørn Winge  
Styremedlem

Jørgen Jørstad  
Styremedlem

Kjønsstad Vestre Borettslag



## Noter 2025 Kjønstad Vestre Borettslag 931976419

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverk.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

### Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	15 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 115	0
<b>Sum</b>	<b>17 115</b>	<b>0</b>

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	6 188	11 545
Reparasjon og vedlikehold bygninger	837	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 070	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	298	1 158
Løpende drifts- og serviceavtaler	35 859	16 288
<b>Sum</b>	<b>57 252</b>	<b>28 990</b>

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

### Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	31 520	27 916
Premie sikringsfond felleskostnader	1 888	2 062
<b>Sum</b>	<b>33 408</b>	<b>29 978</b>

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	52 406	43 875
Eiendomsskatt	58 668	2 453
<b>Sum</b>	<b>111 074</b>	<b>46 328</b>

## Noter



## Noter 2025 Kjønstad Vestre Borettslag 931976419

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Generalforsamling/styremøte	5 000	0
Bank og kortgebyrer	3 040	3 049
<b>Sum</b>	<b>8 040</b>	<b>3 049</b>

### Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 500 000	2 050 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 500 000	2 050 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	150 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 350 000	2 050 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2023 for kr. 2 050 000,-. Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

### Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt	33 250	31 520
<b>Sum</b>	<b>33 250</b>	<b>31 520</b>

### Note 8 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 30 000,- avsatt i 2025, og kr 32 500,- tidligere år

Noter



## Noter 2025 Kjønstad Vestre Borettslag 931976419

### Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Aasen Sparebank</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>44841697925</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	p.t
Beregnet innfridd:	01.12.2063
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>17 250 000</b>
Lånesaldo 01.01:	14 875 000
Avdrag i perioden:	1 358
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 873 642</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 876 193
Andelssaldo 01.01:	2 375 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	217
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 374 783</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>17 248 426</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 474 774	2 474 774
	1	2 324 788	2 324 788
	1	2 224 797	2 224 797
	1	2 049 813	2 049 813
	1	1 999 817	1 999 817
	1	1 924 824	1 924 824
	1	1 874 829	1 874 829

#### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44841697925 har første avdrag 01.12.2038 med kr 23 382	1	2 474 774	3 890
	1	2 324 788	3 655
	1	2 224 797	3 497
	1	2 049 813	3 222
	1	1 999 817	3 144
	1	1 924 824	3 026
	1	1 874 829	2 947

Borettslaget har inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

### Note 10 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	17 250 000	17 250 000
IN innskudd fra andelseiere	2 374 783	2 375 000
<b>Sum</b>	<b>19 624 783</b>	<b>19 625 000</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

## Noter



**Noter 2025 Kjønstad Vestre Borettslag 931976419**

---

**Note 11 - Pantstillelser**

Av lagets bokførte gjeld er kr. 34 498 426,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 34 400 000,-

---

**Noter**

---



Resultat og balanse med noter for Kjønstad Vestre Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kjønstad Vestre Borettslag**

Styreleder	Roger Storsve (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Jørgen Jørstad (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Bjørn Winge (sign.)	27.02.2026



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Hamnegata 20  
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kjønstad Vestre Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjønstad Vestre Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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



Building a better  
working world

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 den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 10. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

  
Tore Eggen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kjønstad Vestre Borettslag 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited