



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 122 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJELLERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl avd. Romerike
Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

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: Vibeke Herrmann
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, 20.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 16 189 272 | 13 198 384 |
| Sum inntekter | | 16 189 272 | 13 198 384 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 797 874 | 490 630 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 0 | 548 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 ,9,10 | 17 241 506 | 8 998 650 |
| Sum kostnader | | 18 039 379 | 9 489 827 |
| Driftsresultat | | -1 850 107 | 3 708 557 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 206 614 | 110 191 |
| Annen rentekostnad | | 2 437 658 | 2 635 602 |
| Netto finans | | 2 231 045 | 2 525 411 |
| Årsresultat | | -4 081 152 | 1 183 146 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 081 152 | 1 183 146 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 081 152 | 1 183 146 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 36 813 802 | 36 813 802 |
| Sum anleggsmidler | | 36 813 802 | 36 813 802 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Kundefordringer | | 69 378 | 120 132 |
| Andre fordringer | | 1 561 218 | 1 466 068 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 319 218 | 5 911 014 |
| Sum omløpsmidler | | 3 949 814 | 7 497 214 |
| SUM EIENDELER | | 40 763 616 | 44 311 016 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 17 000 | 17 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -13 328 055 | -9 246 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 345 055 | -9 263 904 |
| Sum egenkapital | 11 | -13 328 055 | -9 246 904 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 | 46 100 947 | 46 559 199 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 718 800 | 6 718 800 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 52 819 747 | 53 277 999 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 107 771 | 198 766 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 59 605 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 104 548 | 81 155 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 271 924 | 279 921 |
| Sum gjeld | | 54 091 671 | 53 557 920 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 763 616 | 44 311 016 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 13 | 52 819 747 | 53 277 999 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 346943

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 122 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GJELLERÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl avd. Romerike
Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

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: Vibeke Herrmann
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, 15.04.2026



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 16 189 272 | 13 198 384 |
| Sum inntekter | | 16 189 272 | 13 198 384 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 797 874 | 490 630 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 0 | 548 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8,9 | 17 241 506 | 8 998 650 |
| Sum kostnader | | 18 039 379 | 9 489 827 |
| Driftsresultat | | -1 850 107 | 3 708 557 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 206 614 | 110 191 |
| Annen rentekostnad | | 2 437 658 | 2 635 602 |
| Netto finans | | 2 231 045 | 2 525 411 |
| Årsresultat | | -4 081 152 | 1 183 146 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -4 081 152 | 1 183 146 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 081 152 | 1 183 146 |



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 36 813 802 | 36 813 802 |
| Sum anleggsmidler | | 36 813 802 | 36 813 802 |

Omløpsmidler Varer

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer | | 69 378 | 120 132 |
| Andre fordringer | | 1 561 218 | 1 466 068 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 319 218 | 5 911 014 |
| Sum omløpsmidler | | 3 949 814 | 7 497 214 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 40 763 616 | 44 311 016 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Sum innskutt egenkapital

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | | 17 000 | 17 000 |
|--|--|--------|--------|

Opptjent egenkapital Annen egenkapital Sum opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| | | -13 328 055 | -9 246 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 345 055 | -9 263 904 |

| | | | |
|------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 11 | -13 328 055 | -9 246 904 |
|------------------------|-----------|--------------------|-------------------|

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner Øvrig langsiktig gjeld

| | | | |
|--|----|------------|------------|
| | 12 | 46 100 947 | 46 559 199 |
| | | 6 718 800 | 6 718 800 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 52 819 747 | 53 277 999 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|----------------|
| | | 1 107 771 | 198 766 |
| | | 59 605 | 0 |
| | | 104 548 | 81 155 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 271 924 | 279 921 |



| | | | |
|--------------------------|----|------------|------------|
| Sum gjeld | | 54 091 671 | 53 557 920 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 763 616 | 44 311 016 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 13 | 52 819 747 | 53 277 999 |



Organisasjonsnr: 948 122 294
GJELLERÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.14



Årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|--|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 7 217 293 | 6 442 402 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -4 081 152 | 1 183 146 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 0 | 548 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -548 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -458 252 | -408 255 |
| B. Årets endring disponible midler | -4 539 404 | 774 891 |
| C. Disponible midler | 2 677 890 | 7 217 293 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 3 949 814 | 7 497 214 |
| Kortsiktig gjeld | -1 271 924 | -279 921 |
| C. Disponible midler | 2 677 890 | 7 217 293 |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 14 551 972 | 13 161 327 | 14 257 548 | 14 459 600 |
| Sum leieinntekt | | 14 551 972 | 13 161 327 | 14 257 548 | 14 459 600 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 1 637 300 | 37 057 | 0 | 0 |
| Sum annen inntekt | | 1 637 300 | 37 057 | 0 | 0 |
| Sum inntekt | | 16 189 272 | 13 198 384 | 14 257 548 | 14 459 600 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 427 874 | 120 630 | 58 398 | 374 726 |
| Styrehonorar | 3 | 370 000 | 370 000 | 415 170 | 500 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 0 | 548 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 404 823 | 238 705 | 250 000 | 250 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 1 417 007 | 1 848 527 | 1 450 422 | 1 712 728 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 4 131 792 | 3 969 838 | 4 400 000 | 4 967 691 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 31 210 | 210 023 | 123 359 | 66 400 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 3 831 | 39 046 | 13 000 | 13 700 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 9 665 224 | 1 209 232 | 7 821 000 | 11 705 868 |
| Revisjonshonorar | | 14 969 | 7 375 | 14 000 | 15 495 |
| Forretningsførerhonorar | | 197 410 | 181 361 | 197 406 | 207 000 |
| Andre honorar | 9 | 8 433 | 86 046 | 160 733 | 163 000 |
| Kontorkostnad | | 114 095 | 38 777 | 37 600 | 212 510 |
| TV/bredbånd | | 18 329 | 2 704 | 1 000 | 21 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 2 500 | 5 000 | 5 500 |
| Provisjonskostnad | | 0 | 0 | 0 | 3 850 |
| Salg og reklamekostnad | | 0 | 0 | 3 500 | 1 000 |
| Kontingent og gaver | | 85 906 | 96 076 | 73 185 | 76 894 |
| Forsikring | | 1 024 499 | 743 218 | 806 300 | 1 200 000 |
| Eiendomsskatt | | 106 181 | 295 033 | 451 060 | 110 000 |
| Andre kostnader | 10 | 17 797 | 28 754 | 226 000 | 38 100 |
| Tap | | 0 | 1 435 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | | 18 039 379 | 9 489 827 | 16 507 133 | 21 645 462 |
| Driftsresultat | | -1 850 107 | 3 708 557 | -2 249 585 | -7 185 862 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 206 614 | 110 191 | 2 052 | 0 |
| Rentekostnad | | 2 437 658 | 2 635 602 | 2 620 580 | 2 223 960 |
| Netto finansposter | | 2 231 045 | 2 525 411 | 2 618 528 | 2 223 960 |
| Årsresultat | | -4 081 152 | 1 183 146 | -4 868 113 | -9 409 822 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -4 081 152 | 1 183 146 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -4 081 152 | 1 183 146 | 0 | 0 |

2187 Gjelleråsen Borettslag Org. nr 948122294



Balanse 2025 Gjelleråsen Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 4 | 7 515 550 | 7 515 550 |
| Bygninger | 4 | 29 298 252 | 29 298 252 |
| Sum anleggsmidler | | 36 813 802 | 36 813 802 |
| Omløpsmidler | | | |
| Restanse felleskostnader | | 67 678 | 82 499 |
| Kundefordringer | | 1 700 | 37 633 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 53 039 | 34 257 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 508 179 | 1 431 811 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 2 319 218 | 5 911 014 |
| Sum omløpsmidler | | 3 949 814 | 7 497 214 |
| SUM EIENDELER | | 40 763 616 | 44 311 016 |



Balanse 2025 Gjelleråsen Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 17 000 | 17 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 17 000 | 17 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -13 345 055 | -9 263 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 345 055 | -9 263 904 |
| Sum egenkapital | 11 | -13 328 055 | -9 246 904 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 12 | 46 100 947 | 46 559 199 |
| Borettsinnskudd | | 6 718 800 | 6 718 800 |
| Sum langsiktig gjeld | | 52 819 747 | 53 277 999 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 41 940 | 27 892 |
| Leverandørgjeld | | 1 107 771 | 198 766 |
| Skyldig off. myndigheter | | 59 605 | 0 |
| Påløpne renter | | 12 251 | 14 375 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 50 357 | 38 888 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 271 924 | 279 921 |
| Sum gjeld | | 54 091 671 | 53 557 920 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 763 616 | 44 311 016 |
| Pantstillelser | 13 | 52 819 747 | 53 277 999 |
| Sted: _____ | Dato: _____ | | |

Vibeke Herrmann
Styreleder

Naveed Liaquat
Styremedlem

Linda Ørnholt Lyse
Styremedlem

Thomas Andersen
Styremedlem

Lars Thomas Holter
Styremedlem

2187 Gjelleråsen Borettslag Org. nr 948122294



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 11 531 440 | 8 859 040 |
| 3609 Garasje resultat | 938 400 | 938 400 |
| 3614 Felleskostnader strøm | 0 | 5 922 |
| 3617 P-Service, leieinntekter parkering | 31 220 | 0 |
| 3618 Elbil ladeinntekter | 290 732 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 508 070 | 2 715 240 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 252 110 | 428 910 |
| 3690 Andre leieinntekter | 0 | 213 815 |
| Sum | 14 551 972 | 13 161 327 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|---------------|
| 3957 Salg av nøkler og portåpnere | 6 150 | 4 950 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 52 841 | 32 107 |
| 3999 Tilbakebet. kommunale avgifter og eiendomsskatt | 1 578 310 | 0 |
| Sum | 1 637 300 | 37 057 |

Konto 3990 gjelder utbetaling etter forlik tvist eiendomsskatt og fakturering av elbillader.
Konto 3999 gjelder årene 2021-2024 for eiendomsskatt og 2022-2024 for kommunale avgifter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| 5120 Timelønn fra lønssystemet | 119 725 | 0 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 14 367 | 0 |
| 5360 Honorarer fra lønssystemet | 195 184 | 60 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 96 572 | 8 460 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet | 2 026 | 0 |
| 5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører | 0 | 52 170 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 370 000 | 0 |
| 5331 Styrehonorar forrige forretningsfører | 0 | 370 000 |
| Sum | 797 874 | 490 630 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,14



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygninger | Garasjer |
|--------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 7 515 550 | 14 191 464 | 15 107 788 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 7 515 550 | 14 191 464 | 15 107 788 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 1 000 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 7 515 550 | 14 190 464 | 15 107 788 |
| Årets nedskrivninger : | 0 | 1 000 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 1972 | 1972 | 2007 |
| Antatt levetid i år : | | | |

Borettslaget består av 170 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 69, B.nr 27-29 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 29 443 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr 1363191

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler | 2 750 | 0 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 141 745 | 89 875 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 2 294 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiling | 253 248 | 36 181 |
| 6392 Containerleie/tømming | 59 274 | 121 933 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 560 842 |
| 6398 Driftskostnader sameie/velforening | 959 990 | 1 037 402 |
| Sum | 1 417 007 | 1 848 527 |

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|----------------|
| 6400 Leie av kopimaskin/printer | 5 366 | 2 425 |
| 6420 Bevar HMS/Vedlikehold og Lisenser/epost | 25 844 | 121 479 |
| 6440 Leasing kontormaskiner | 0 | 86 120 |
| Sum | 31 210 | 210 023 |

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 19 165 |
| 6540 Inventar | 0 | 15 000 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 802 |
| 6552 Driftsmateriell | 3 831 | 4 079 |
| Sum | 3 831 | 39 046 |



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 3 181 239 | 1 013 398 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 83 233 | 28 166 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 6 945 | 105 255 |
| 6605 Vedlikehold garasjer | 10 721 | 2 000 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 195 027 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 129 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 1 411 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 21 804 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 80 665 | 50 413 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 6 064 050 | 0 |
| Sum | 9 665 224 | 1 209 232 |

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

Note 9 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 3 756 | 19 570 |
| 6720 Juridisk honorar | 0 | 54 726 |
| 6790 Andre fremmede tjenester | 4 677 | 11 750 |
| Sum | 8 433 | 86 046 |

Note 10 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement | 5 965 | 1 571 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 9 839 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 5 805 | 5 870 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 395 | 6 262 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 924 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 3 593 | 1 172 |
| 7790 Andre kostnader | 100 | 4 041 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | -1 |
| 7795 Husleietap | 15 | 1 |
| Sum | 17 797 | 28 754 |



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 17 000 | 0 | 17 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 17 000 | 0 | 17 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -9 263 904 | -4 081 151 | -13 345 055 |
| Sum opptjent egenkapital | -9 263 904 | -4 081 151 | -13 345 055 |
| Sum egenkapital | -9 246 904 | -4 081 151 | -13 328 055 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Formål: | Lån fellesgjeld |
| Låne nummer: | 83987190429 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 4.85 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2060 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 46 967 454 |
| Lånesaldo 01.01: | 46 559 199 |
| Avdrag i perioden: | 458 252 |
| Lånesaldo 31.12: | 46 100 947 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 43 132 552 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987190429 | 170 | 271 182 | 46 100 940 |



Noter årsregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

| | |
|---|-------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 46 100 947 |
| Innskuddskapital | 6 718 800 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 52 819 747 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 36 813 802 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Vibeke Herrmann (sign.) | 23.02.2026 |
| Styremedlem | Linda Ørnhoft Lyse (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Naveed Liaquat (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Lars Thomas Holter (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Thomas Andersen (sign.) | 23.02.2026 |



Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelleråsen Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 081 152. Årsregnskapet 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 og endringer i disponible midler 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 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2026 09:45:48

Signaturmetode

Buypass (NO)