



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 542 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LÅBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Ragnhild Louise Næsje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 400	907 200
Sum inntekter		950 400	907 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	31 948	23 961
Annen driftskostnad	3,4,5,6	778 309	894 502
Sum kostnader		823 296	945 621
Driftsresultat		127 104	-38 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		4 452	3 821
Annen renteinntekt		26 395	28 857
Annen rentekostnad		179 460	179 479
Netto finans		-148 613	-146 800
Årsresultat		-21 509	-185 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 509	-185 221
Sum overføringer og disponeringer		-21 509	-185 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	2 115 116	2 115 116
Sum varige driftsmidler		2 115 116	2 115 116
Sum anleggsmidler		2 115 116	2 115 116
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		296	13 195
Andre fordringer		60 878	53 996
Sum fordringer		61 175	67 192
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 341	725 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 341	725 772
Sum omløpsmidler		641 515	792 964
SUM EIENDELER		2 756 631	2 908 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-602 224	-580 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		-602 224	-580 715
Sum egenkapital			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 168 195	3 300 526
Øvrig langsiktig gjeld	11	186 000	186 000
Sum langsiktig gjeld		3 354 195	3 486 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 425	1 033
Annen kortsiktig gjeld		35	35
Sum kortsiktig gjeld		3 460	1 068
Sum gjeld		3 357 655	3 487 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 756 631	2 908 079
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 115 116	2 115 116



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 352550

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 542 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LÅBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Ragnhild Louise Næsje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 948 542 420
LÅBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 400	907 200
Sum inntekter		950 400	907 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	31 948	23 961
Annen driftskostnad	3,4,5,6	778 309	894 502
Sum kostnader		823 296	945 621
Driftsresultat		127 104	-38 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		4 452	3 821
Annen renteinntekt		26 395	28 857
Annen rentekostnad		179 460	179 479
Netto finans		-148 613	-146 800
Årsresultat		-21 509	-185 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 509	-185 221
Sum overføringer og disponeringer		-21 509	-185 221



Øvrig langsiktig gjeld	11	186 000	186 000
Sum langsiktig gjeld		3 354 195	3 486 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 425	1 033
Annen kortsiktig gjeld		35	35
Sum kortsiktig gjeld		3 460	1 068
Sum gjeld		3 357 655	3 487 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 756 631	2 908 079
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 115 116	2 115 116



Organisasjonsnr: 948 542 420
LÅBYVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		950 400	950 400	907 200	979 200
Sum inntekter		950 400	950 400	907 200	979 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	3 948	3 000	2 961	4 000
Styrehonorar	2	28 000	21 000	21 000	28 000
Energi, strøm, olje, gass		43 572	60 000	47 651	60 000
Eiendomsskatt		37 101	40 000	37 223	40 000
Inventar		4 970	20 000	0	5 000
Vedlikehold	4	25 475	40 000	23 654	40 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		10 782	12 000	24 911	15 000
Vaktmestertjenester		42 735	40 000	35 142	30 000
Periodisk vedlikehold	5	239 375	10 000	355 974	0
Revisjonshonorar	3	1 675	1 800	1 626	2 000
Forretningsførerhonorar		44 304	45 300	42 600	47 100
Kontorrekvi, telefon, porto		0	2 000	1 205	2 000
TV bredbånd		110 961	110 000	105 255	118 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 497	2 500	2 497	2 500
Forsikring		44 462	45 500	40 695	50 000
Kurs		0	5 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	180 432	210 000	200 480	190 000
Bankgebyrer		2 257	2 500	2 246	2 600
Andre kostnader		750	2 000	500	2 000
Sum driftskostnader		823 296	672 600	945 621	643 200
Driftsresultat		127 104	277 800	-38 421	336 000
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		4 452	0	3 821	0
Renteinntekter		26 395	20 000	28 857	22 000
Rentekostnad		179 460	165 000	179 479	165 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-148 613	-145 000	-146 800	-143 000
Årsresultat		-21 509	132 800	-185 221	193 000
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-21 509	0	-185 221	0
Sum disponering		-21 509	0	-185 221	0

Låbyveien borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	404 425	404 425
Bygninger	8	1 710 691	1 710 691
Sum varige driftsmidler		2 115 116	2 115 116
Sum anleggsmidler		2 115 116	2 115 116
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		296	13 195
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		60 878	53 996
Sum fordringer		61 175	67 192
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		580 341	725 772
Sum bankinnskudd og kontanter		580 341	725 772
Sum omløpsmidler		641 515	792 964
SUM EIENDELER		2 756 631	2 908 079

Låbyveien borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-602 224	-580 715
Sum opptjent egenkapital		-602 224	-580 715
Sum egenkapital		-601 024	-579 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	3 168 195	3 300 526
Borettsinnskudd	11	186 000	186 000
Sum langsiktig gjeld		3 354 195	3 486 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		35	35
Leverandørgjeld		3 425	1 033
Sum kortsiktig gjeld		3 460	1 068
Sum gjeld		3 357 655	3 487 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 756 631	2 908 079
Pantestillelser		2 115 116	2 115 116

Låbyveien borettslag



Årsregnskap for Låbyveien borettslag

2025

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	791 896	605 471
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-21 509	-185 221
Opptak lån	0	500 000
Avdrag lån	-132 331	-128 355
B. Årets endringer disponible midler	-153 840	186 425
C. Disponible midler UB	638 055	791 896
Omløpsmidler	641 515	792 964
Kortsiktig gjeld	3 460	1 068
Disponible midler	638 055	791 896



Årsregnskap for Låbyveien borettslag

2025

Note 0 - 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 ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	3 948	2 961
Sum	3 948	2 961

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	28 000	21 000
Sum	28 000	21 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	1 675	1 626
Sum	1 675	1 626

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.



Årsregnskap for Låbyveien borettslag

2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Driftsmateriell	590	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 885	19 779
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 875
Sum	25 475	23 654

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	239 375	355 974
Sum	239 375	355 974

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Drenering, asfaltering, fjerning tregjernde i nr 42

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	404 425
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	404 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	404 425
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	



Årsregnskap for Låbyveien borettslag

2025

Note 8 - Bygninger

	Bygninger	Utvidede verandaer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	722 714	987 977
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	722 714	987 977
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	722 714	987 977
Anskaffelsesår :	1965	2016
Antatt levetid i år :		

Note 9 - 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 kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelen. 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.



Årsregnskap for Låbyveien borettslag

2025

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans div vedl hold bygninger
Lånenummer:	16368989146
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 332 000
Lånesaldo 01.01:	3 300 526
Avdrag i perioden:	132 331
Lånesaldo 31.12:	3 168 195

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	186 000	186 000
Sum	186 000	186 000



Resultat og balanse med noter for Låbyveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Låbyveien borettslag

Styreleder	Thea Kathrine Buckholm (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Benthe Jorid Fagerbakk (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Mari Johanne Heien (sign.)	17.02.2026



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Låbyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Låbyveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5DUHQ-TDS21-QUNMI-VLGHF-7LBYL-2COBI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Anders Stenerud Gjestebý

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-02-20 12:42:15 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 5DUHQ-TDSZ1-QUNMM-VLGHE-7LBVL-2COBI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.