



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 588 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDSKOGEN 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: Morten Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

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	1	1 574 412	1 509 912
Sum inntekter		1 574 412	1 509 912
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		594 277	623 354
Sum kostnader		872 426	945 942
Driftsresultat		701 986	563 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 559	58 254
Annen rentekostnad		565 910	588 936
Netto finans		-501 713	-526 264
Årsresultat		200 273	37 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 273	37 707
Sum overføringer og disponeringer		200 273	37 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 992 500	7 992 500
Sum anleggsmidler		7 992 500	7 992 500
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		6 310	12 595
Andre fordringer		94 692	86 785
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 869 530	1 923 562
Sum omløpsmidler		1 970 531	2 022 941
SUM EIENDELER		9 963 031	10 015 441
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-3 306 438	-3 506 711
Sum egenkapital	2	-3 304 438	-3 504 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 641 208	10 736 767
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 520 000	2 520 000
Sum langsiktig gjeld		13 161 208	13 256 767
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		99 357	258 823
Annen kortsiktig gjeld		6 905	4 563
Sum kortsiktig gjeld		106 262	263 386
Sum gjeld		13 267 470	13 520 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 963 031	10 015 441
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		13 161 208	13 256 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341081

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 588 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDSKOGEN 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: Morten Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

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: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 574 412	1 509 912
Sum inntekter		1 574 412	1 509 912
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		594 277	623 354
Sum kostnader		872 426	945 942
Driftsresultat		701 986	563 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 559	58 254
Annen rentekostnad		565 910	588 936
Netto finans		-501 713	-526 264
Årsresultat		200 273	37 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 273	37 707
Sum overføringer og disponeringer		200 273	37 707



Organisasjonsnr: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 992 500	7 992 500
Sum anleggsmidler		7 992 500	7 992 500

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		6 310	12 595
Andre fordringer		94 692	86 785
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 869 530	1 923 562
Sum omløpsmidler		1 970 531	2 022 941

SUM EIENDELER		9 963 031	10 015 441
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		2 000	2 000
--	--	-------	-------

Annen egenkapital		-3 306 438	-3 506 711
Sum egenkapital	2	-3 304 438	-3 504 711

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

	5	10 641 208	10 736 767
	3	2 520 000	2 520 000

Sum langsiktig gjeld		13 161 208	13 256 767
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

		99 357	258 823
		6 905	4 563
Sum kortsiktig gjeld		106 262	263 386

Sum gjeld		13 267 470	13 520 153
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 963 031	10 015 441
---------------------------------	--	------------------	-------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

13 161 208

13 256 767



Organisasjonsnr: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 244 592	1 509 912	1 582 439	952 408
Innkrevde kapitalkostnader/renter		329 820	0	0	633 156
Andre driftsinntekter	1	0	0	1 800	1 800
SUM INNETEKTER		1 574 412	1 509 912	1 584 239	1 587 364
KOSTNADER					
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	11 280	11 280	11 280
Strøm		33 778	31 695	37 800	37 800
Renhold		0	2 750	10 000	0
Vedlikehold bygg		19 731	34 507	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		19 706	0	10 000	750 000
Vedlikehold elektro		29 126	33 557	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		87 808	181 455	240 000	100 000
Revisjonshonorar	0	10 500	10 000	12 000	10 500
Forretningsførerhonorar		47 466	45 642	47 468	48 300
Andre konsulenttjenester		0	65 672	0	0
Telefon/internett		0	0	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		186 868	162 886	175 000	200 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		59 452	51 873	64 300	63 800
Kommunale avgifter		258 369	207 652	232 800	262 000
Andre driftskostnader		22 341	20 973	21 000	25 000
SUM KOSTNADER		872 426	945 942	1 050 648	1 697 680
DRIFTSRESULTAT		701 986	563 970	533 591	-110 316
FINANSINTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		58 559	58 254	30 000	30 000
Rentekostnader		565 910	588 936	583 279	525 335
Utbytte Gjensidige		5 638	4 418	0	0
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-501 713	-526 264	-553 279	-495 335
ÅRSRESULTAT		200 273	37 707	-19 688	-605 651
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		200 273	37 707	-19 688	-605 651
SUM OVERFØRINGER		200 273	37 707	-19 688	-605 651



BALANSE 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	7 992 500	7 992 500
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		7 992 500	7 992 500
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 310	12 595
Andre fordringer		94 692	86 785
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 869 530	1 923 562
SUM OMLØPSMIDLER		1 970 531	2 022 941
SUM EIENDELER		9 963 031	10 015 441

212 Nordskogen Borettslag



BALANSE 2025 Nordskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-3 506 711	-3 506 711
Årets resultat		200 273	0
SUM EGENKAPITAL	2	-3 304 438	-3 504 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 641 208	10 736 767
Borettsinnskudd	3	2 520 000	2 520 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 161 208	13 256 767
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 905	4 563
Leverandørgjeld		99 357	258 823
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 262	263 386
SUM GJELD		13 267 470	13 520 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 963 031	10 015 441
Pantestillelser		13 161 208	13 256 767

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Magnus Høvik
Styreleder

Reidun Hellerud
Styremedlem

Thor Olav Moseby
Styremedlem

212 Nordskogen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Nordskogen 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	1 759 556	1 808 769
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	200 273	37 707
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-95 559	-86 920
B. Årets endring disponible midler	104 714	-49 213
C. Disponible midler UB	1 864 270	1 759 556

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 Nordskogen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

2025 2024

Note 2 - Egenkapital negativ

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 egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	2 520 000	2 520 000
Sum	-2 520 000	-2 520 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1984	7 920 000
Påkostet garasjerekker 2006	72 500
Sum bygninger	7 992 500

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	61188261514
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2062
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 736 767
Avdrag i perioden:	95 559
Lånesaldo 31.12:	10 641 208

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188261514	8	557 975	4 463 800

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Nordskogen Borettslag

Pantegjeld

10	525 153	5 251 530
2	462 938	925 876

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Nordskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordskogen Borettslag

Styreleder	Terje Magnus Høvik (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Thor Olav Moseby (sign.)	29.01.2026
Styremedlem	Reidun Hellerud (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Nordskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskogen 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, 18. 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:

2026-02-18 12:33:04 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 421cb280-298f-4ed2-90db-1e553befa662

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.