



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 210 878
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14
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: Trond Leendert Timmermann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 675 976	1 583 568
Sum inntekter		1 675 976	1 583 568
Kostnader			
Lønnskostnad	1	53 691	45 640
Annen driftskostnad		793 970	983 816
Sum kostnader		878 073	1 056 908
Driftsresultat		797 903	526 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 088	33 706
Annen rentekostnad		350 350	382 508
Netto finans		-304 395	-337 389
Årsresultat		493 508	189 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		493 508	189 271
Sum overføringer og disponeringer		493 508	189 271



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 274 300	1 274 300
Sum anleggsmidler		1 274 300	1 274 300
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		0	5 662
Andre fordringer		159 801	148 461
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 099 225	921 795
Sum omløpsmidler		1 259 026	1 075 918
SUM EIENDELER		2 533 326	2 350 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-3 760 522	-4 254 030
Sum egenkapital	2	-3 758 122	-4 251 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 925 497	6 207 979
Øvrig langsiktig gjeld	3	161 400	161 400
Sum langsiktig gjeld		6 086 897	6 369 379
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		197 866	214 349
Skyldige offentlige avgifter		107	0
Annen kortsiktig gjeld		6 578	18 120
Sum kortsiktig gjeld		204 551	232 469
Sum gjeld		6 291 448	6 601 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 326	2 350 218
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		6 086 897	6 369 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354653

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 210 878
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14
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: Trond Leendert Timmermann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 948 210 878
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 675 976	1 583 568
Sum inntekter		1 675 976	1 583 568
Kostnader			
Lønnskostnad	1	53 691	45 640
Annen driftskostnad		793 970	983 816
Sum kostnader		878 073	1 056 908
Driftsresultat		797 903	526 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 088	33 706
Annen rentekostnad		350 350	382 508
Netto finans		-304 395	-337 389
Årsresultat		493 508	189 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		493 508	189 271
Sum overføringer og disponeringer		493 508	189 271



Organisasjonsnr: 948 210 878
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14
BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 274 300	1 274 300
Sum anleggsmidler		1 274 300	1 274 300

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		0	5 662
Andre fordringer		159 801	148 461
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 099 225	921 795
Sum omløpsmidler		1 259 026	1 075 918

SUM EIENDELER **2 533 326** **2 350 218**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400

Annen egenkapital		-3 760 522	-4 254 030
Sum egenkapital	2	-3 758 122	-4 251 630

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 925 497	6 207 979
Øvrig langsiktig gjeld	3	161 400	161 400
Sum langsiktig gjeld		6 086 897	6 369 379

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		197 866	214 349
Skyldige offentlige avgifter		107	0
Annen kortsiktig gjeld		6 578	18 120
Sum kortsiktig gjeld		204 551	232 469

Sum gjeld **6 291 448** **6 601 848**



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 533 326	2 350 218
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	6 086 897	6 369 379



Organisasjonsnr: 948 210 878
VIGGO HANSTEENS ALLE 4/14
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 389 600	1 583 568	1 679 522	1 137 577
Innkrevde kapitalkostnader/renter		286 376	0	0	555 555
SUM INNETEKTER		1 675 976	1 583 568	1 679 522	1 693 132
KOSTNADER					
Lønn	1	7 056	0	70 000	54 000
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		6 635	5 640	15 510	13 260
Vedlikehold bygg		9 010	124 883	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		6 081	0	5 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		34 425	68 297	0	35 000
Revisjonshonorar	0	11 000	12 000	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		71 958	69 192	71 957	73 217
Årsavgift TV/Internett		30 412	27 453	30 000	30 000
Kontingent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		149 721	126 003	155 900	160 630
Festeavgift		50 950	50 948	52 000	52 000
Kommunale avgifter		437 852	511 927	495 800	495 000
Andre driftskostnader		15 773	13 366	24 393	24 367
SUM KOSTNADER		878 073	1 056 908	1 028 760	1 066 674
DRIFTSRESULTAT		797 903	526 660	650 762	626 458
FINANSINTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		32 088	33 706	26 478	28 868
Rentekostnader		350 350	382 508	363 662	313 399
Utbytte Gjensidige		13 867	11 413	0	0
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-304 395	-337 389	-337 184	-284 531
ÅRSRESULTAT		493 508	189 271	313 578	341 927
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		493 508	189 271	313 578	341 927
SUM OVERFØRINGER		493 508	189 271	313 578	341 927

2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag



BALANSE 2025 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	1 274 300	1 274 300
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 274 300	1 274 300
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	5 662
Andre fordringer		159 801	148 461
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 099 225	921 795
SUM OMLØPSMIDLER		1 259 026	1 075 918
SUM EIENDELER		2 533 326	2 350 218

2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag



BALANSE 2025 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-4 254 030	-4 254 030
Årets resultat		493 508	0
SUM EGENKAPITAL	2	-3 758 122	-4 251 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	5 925 497	6 207 979
Borettsinnskudd	3	161 400	161 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 086 897	6 369 379
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 822	18 120
Leverandørgjeld		197 866	214 349
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		756	0
Offentlige avgifter		107	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 551	232 469
SUM GJELD		6 291 448	6 601 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 326	2 350 218
Pantestillelser		6 086 897	6 369 379

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Trond Leendert Timmermann
Styreleder

Alf Christian Salvesen
Styremedlem

Karianne Svenkerud
Styremedlem

2 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Viggo Hansteens Alle 4/14 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	843 449	925 737
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	493 508	189 271
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-282 482	-271 559
B. Årets endring disponible midler	211 026	-82 288
C. Disponible midler UB	1 054 475	843 449

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 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

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	161 400	161 400
Sum	-161 400	-161 400

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1950	1 014 300
Utbygg inngangspartier 2010	260 000
Bokført verdi pr. 31.12	1 274 300

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188263290	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188175642	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140504092
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2010	2009
Rentesats:	5.45 %	5.95 %	5.23 %
Betingelser:			Flytende NIBOR, margin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.03.2038	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	2 400 000	260 000	6 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 363 007	146 561	3 698 410
Avdrag i perioden:	33 324	10 020	239 138
Lånesaldo 31.12:	2 329 683	136 541	3 459 272

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188175642	4	34 135	136 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188263290	8	97 166	777 328
	12	97 165	1 165 980
	4	96 593	386 372
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140504092	20	144 278	2 885 560
	4	143 428	573 712

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Viggo Hansteens Alle 4/14
Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

Styreleder	Trond Leendert Timmermann (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Karianne Svenkerud (sign.)	22.01.2026
Styremedlem	Alf Christian Salvesen (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Viggo Hansteens Alle 4/14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viggo Hansteens Alle 4/14 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, 13. 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:

2026-02-13 13:52:02 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 59f14450-139b-4478-b35b-4e5a5eed2623

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.