Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 084 585
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	CARSTEN ANKERS GATE 25/37 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:	Gentian Kavaja
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		1 520 080	1 385 568
Sum inntekter		**1 520 080**	**1 385 568**
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 599 458	1 017 144
Sum kostnader		**1 853 250**	**1 261 106**
Driftsresultat		**-333 170**	**124 462**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 209	60 493
Annen rentekostnad		258 377	276 014
Netto finans		**-193 867**	**-205 813**
Årsresultat		**-527 037**	**-81 351**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-527 037	-81 351
Sum overføringer og disponeringer		**-527 037**	**-81 351**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 663 431	3 663 431
Sum anleggsmidler		**3 663 431**	**3 663 431**
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		13 195	12 849
Andre fordringer		137 262	127 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende		972 571	1 678 523
Sum omløpsmidler		**1 123 028**	**1 818 828**
SUM EIENDELER		**4 786 459**	**5 482 258**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		449 476	976 513
Sum egenkapital		**452 276**	**979 313**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 063 499	4 193 419
Øvrig langsiktig gjeld	1	97 200	97 200
Sum langsiktig gjeld		**4 160 699**	**4 290 619**
Kortsiktig gjeld			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		173 484	212 326
Sum kortsiktig gjeld		**173 484**	**212 326**
Sum gjeld		**4 334 183**	**4 502 945**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 786 459**	**5 482 258**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		4 160 699	4 290 619

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2026 354671

Virksomheten

Organisasjonsnummer:	947 084 585
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	CARSTEN ANKERS GATE 25/37 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:	Gentian Kavaja
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

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 947 084 585
CARSTEN ANKERS GATE 25/37
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 520 080	1 385 568
Sum inntekter		**1 520 080**	**1 385 568**
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 599 458	1 017 144
Sum kostnader		**1 853 250**	**1 261 106**
Driftsresultat		**-333 170**	**124 462**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 209	60 493
Annen rentekostnad		258 377	276 014
Netto finans		**-193 867**	**-205 813**
Årsresultat		**-527 037**	**-81 351**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-527 037	-81 351
Sum overføringer og disponeringer		**-527 037**	**-81 351**

Organisasjonsnr: 947 084 585
CARSTEN ANKERS GATE 25/37
BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 663 431	3 663 431
Sum anleggsmidler		**3 663 431**	**3 663 431**
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		13 195	12 849
Andre fordringer		137 262	127 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende		972 571	1 678 523
Sum omløpsmidler		**1 123 028**	**1 818 828**
SUM EIENDELER		**4 786 459**	**5 482 258**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		449 476	976 513
Sum egenkapital		**452 276**	**979 313**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 063 499	4 193 419
Øvrig langsiktig gjeld	1	97 200	97 200
Sum langsiktig gjeld		**4 160 699**	**4 290 619**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 484	212 326
Sum kortsiktig gjeld		**173 484**	**212 326**
Sum gjeld		**4 334 183**	**4 502 945**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 786 459**	**5 482 258**
POSTER UTENOM BALANSEN			

Pantstillelser	4 160 699	4 290 619

Organisasjonsnr: 947 084 585
CARSTEN ANKERS GATE 25/37
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

RESULTATREGNSKAP 2025 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 326 792	1 385 568	1 524 125	1 242 655
Innkrevde kapitalkostnader/renter		193 288	0	0	370 083
SUM INNTEKTER		**1 520 080**	**1 385 568**	**1 524 125**	**1 612 738**
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	5 640	5 640	5 640
Strøm		32 068	29 638	31 000	34 000
Renhold		16 969	17 218	16 500	17 500
Vedlikehold bygg		630 147	150 694	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		13 697	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		0	0	15 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		204 183	183 429	80 000	120 000
Revisjonshonorar	0	11 500	11 000	11 500	9 500
Forretningsførerhonorar		76 590	73 644	76 587	77 928
Årsavgift TV/Internett		191 184	181 104	190 000	201 500
Kontingent boligbyggelag		8 400	8 400	8 400	8 400
Forsikringer		128 599	111 764	138 500	137 987
Festeavgift		50 782	50 782	63 000	50 800
Kommunale avgifter		437 882	392 365	407 000	451 000
Andre driftskostnader		5 610	5 428	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		**1 853 250**	**1 261 106**	**1 153 127**	**1 234 255**
DRIFTSRESULTAT		**-333 170**	**124 462**	**370 998**	**378 483**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		52 209	60 493	45 000	20 000
Rentekostnader		258 377	276 014	268 581	229 705
Utbytte Gjensidige		12 301	9 708	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-193 867**	**-205 813**	**-223 581**	**-209 705**
ÅRSRESULTAT		**-527 037**	**-81 351**	**147 417**	**168 778**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-527 037	-81 351	147 417	168 778
SUM OVERFØRINGER		**-527 037**	**-81 351**	**147 417**	**168 778**

3 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

BALANSE 2025 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	3 663 431	3 663 431
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 663 431**	**3 663 431**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		13 195	12 849
Andre fordringer		137 262	127 456
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		972 571	1 678 523
SUM OMLØPSMIDLER		**1 123 028**	**1 818 828**
SUM EIENDELER		**4 786 459**	**5 482 258**

3 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

BALANSE 2025 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		976 513	976 513
Årets resultat		-527 037	0
SUM EGENKAPITAL		**452 276**	**979 313**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	4 063 499	4 193 419
Borettsinnskudd	1	97 200	97 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 160 699**	**4 290 619**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		173 484	212 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		**173 484**	**212 326**
SUM GJELD		**4 334 183**	**4 502 945**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 786 459**	**5 482 258**
Pantestillelser		**4 160 699**	**4 290 619**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gentian Kavaja	Lasse Kjenslie Dahl	Håkon Skurtveit
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

3 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

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	**1 606 502**	**1 805 227**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-527 037	-81 351
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-129 920	-117 374
B. Årets endring disponible midler	**-656 957**	**-198 725**
C. Disponible midler UB	**949 545**	**1 606 502**

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 Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	97 200	97 200
Sum	**-97 200**	**-97 200**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1952	851 116
Rehabilitering 1996/1997	2 812 315
Bokført verdi pr. 31.12	**3 663 431**

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

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**61188220435**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 580 000
Lånesaldo 01.01:	4 193 419
Avdrag i perioden:	129 920
Lånesaldo 31.12:	**4 063 499**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188220435	16	149 562	2 392 992
	12	139 209	1 670 508

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

Noter

Resultat og balanse med noter for Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

Styreleder	Gentian Kavaja (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Lasse Kjenslie Dahl (sign.)	23.01.2026
Styremedlem	Håkon Skurtveit (sign.)	29.01.2026

Til generalforsamlingen i Carsten Ankersgt. 25/37 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Carsten Ankersgt. 25/37 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 rettvisende 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 rettvisende 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

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.