



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 548 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høyden 1 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: Steffen Michael Hansen
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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		872 831	733 488
Sum inntekter		872 831	733 488
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		427 268	375 591
Sum kostnader		598 589	689 577
Driftsresultat		274 242	43 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 755	38 432
Annen rentekostnad		130 476	138 282
Netto finans		-90 220	-95 330
Årsresultat		184 023	-51 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 023	-51 419
Sum overføringer og disponeringer		184 023	-51 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 373 386	1 373 386
Sum anleggsmidler		1 373 386	1 373 386
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		13 656	17 498
Andre fordringer		133 304	94 335
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 817	1 075 694
Sum omløpsmidler		1 233 777	1 187 527
SUM EIENDELER		2 607 163	2 560 913
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		216 390	32 367
Sum egenkapital		217 790	33 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	2 027 991	2 099 258
Øvrig langsiktig gjeld	1	241 500	241 500
Sum langsiktig gjeld		2 269 491	2 340 758
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		117 924	86 005
Annen kortsiktig gjeld		1 958	100 382
Sum kortsiktig gjeld		119 882	186 387
Sum gjeld		2 389 373	2 527 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 163	2 560 913
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 269 491	2 340 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341154

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 548 263
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Høyden 1 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: Steffen Michael Hansen
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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 947 548 263
Høyden 1 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		872 831	733 488
Sum inntekter		872 831	733 488
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		427 268	375 591
Sum kostnader		598 589	689 577
Driftsresultat		274 242	43 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 755	38 432
Annen rentekostnad		130 476	138 282
Netto finans		-90 220	-95 330
Årsresultat		184 023	-51 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 023	-51 419
Sum overføringer og disponeringer		184 023	-51 419



Organisasjonsnr: 947 548 263
Høyden 1 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 373 386	1 373 386
Sum anleggsmidler		1 373 386	1 373 386

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		13 656	17 498
Andre fordringer		133 304	94 335
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 817	1 075 694
Sum omløpsmidler		1 233 777	1 187 527

SUM EIENDELER		2 607 163	2 560 913
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		1 400	1 400
Annen egenkapital		216 390	32 367
Sum egenkapital		217 790	33 767

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

	3	2 027 991	2 099 258
	1	241 500	241 500

Sum langsiktig gjeld		2 269 491	2 340 758
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

		117 924	86 005
		1 958	100 382
Sum kortsiktig gjeld		119 882	186 387

Sum gjeld		2 389 373	2 527 145
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 163	2 560 913
---------------------------------	--	------------------	------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

2 269 491

2 340 758



Organisasjonsnr: 947 548 263
Høyden 1 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Høyden 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		670 824	733 488	773 393	658 991
Innkrevde kapitalkostnader/renter		101 192	0	0	195 591
Andre driftsinntekter		100 815	0	0	0
SUM INNETEKTER		872 831	733 488	773 393	854 582
KOSTNADER					
Styrehonorar		30 000	20 000	20 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	2 820	2 820	4 230
Vedlikehold bygg		32 968	50 735	15 000	20 000
Vedlikehold VVS		0	7 650	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		3 496	10 520	25 000	20 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	9 500	9 000
Forretningsførerhonorar		48 726	46 854	48 725	49 578
Andre konsulenttjenester		21 581	183 300	77 500	50 000
Årsavgift TV/Internett		115 511	107 866	110 800	124 150
Kontingent boligbyggelag		4 200	4 200	4 200	4 200
Forsikringer		68 077	49 268	60 911	73 050
Festeavgift		56 086	11 462	11 500	56 086
Kommunale avgifter		166 266	160 771	164 500	188 600
Andre driftskostnader		37 949	25 131	25 486	25 515
SUM KOSTNADER		598 589	689 577	585 942	664 409
DRIFTSRESULTAT		274 242	43 911	187 451	190 173
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		34 755	38 432	30 607	25 418
Rentekostnader		130 476	138 282	135 872	118 992
Utbytte Gjensidige		5 501	4 520	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-90 220	-95 330	-105 265	-93 574
ÅRSRESULTAT		184 023	-51 419	82 186	96 599
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		184 023	-51 419	82 186	96 599
SUM OVERFØRINGER		184 023	-51 419	82 186	96 599

41 Høyden 1 Borettslag



BALANSE 2025 Høyden 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	1 373 386	1 373 386
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 386	1 373 386
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		13 656	17 498
Andre fordringer		133 304	94 335
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 086 817	1 075 694
SUM OMLØPSMIDLER		1 233 777	1 187 527
SUM EIENDELER		2 607 163	2 560 913

41 Høyden 1 Borettslag



BALANSE 2025 Høyden 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		32 367	32 367
Årets resultat		184 023	0
SUM EGENKAPITAL		217 790	33 767
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	2 027 991	2 099 258
Borettsinnskudd	1	241 500	241 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 269 491	2 340 758
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 732
Leverandørgjeld		117 924	86 005
Annen kortsiktig gjeld		1 958	91 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 882	186 387
SUM GJELD		2 389 373	2 527 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 607 163	2 560 913
Pantestillelser		2 269 491	2 340 758

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kjell Ivar Larsen
Styreleder

Elisabeth Dahl Nygaard
Styremedlem

Charlotte Mønnich
Styremedlem

41 Høyden 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Høyden 1 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	1 001 139	1 118 211
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	184 023	-51 419
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-71 267	-65 653
B. Årets endring disponible midler	112 756	-117 072
C. Disponible midler UB	1 113 895	1 001 139

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 Høyden 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	241 500	241 500
Sum	-241 500	-241 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1966	769 646
Påkostet nye boder	229 780
Carporter 2005	373 960
Bokført verdi pr. 31.12	1 373 386

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 61188235076
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2017
Opptaksår:	5.95 %
Rentesats:	30.03.2042
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000
Lånesaldo 01.01:	2 099 258
Avdrag i perioden:	71 267
Lånesaldo 31.12:	2 027 991

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188235076	14	144 857	2 027 998

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Høyden 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyden 1 Borettslag

Styreleder	Kjell Ivar Larsen (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Charlotte Mønnich (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Elisabeth Dahl Nygaard (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Høyden 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyden 1 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 23:01:43 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 0be951fb-10f6-4174-aa17-2bf87466d0de

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.