



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLBO 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: Mads Kristoffer Borch Michalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 117 022	1 845 168
Sum inntekter		2 117 022	1 845 168
Kostnader			
Lønnskostnad	1	165 308	131 731
Annen driftskostnad		462 803	639 824
Sum kostnader		808 077	938 525
Driftsresultat		1 308 945	906 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 954	7 102
Annen rentekostnad		701 377	756 091
Netto finans		-677 262	-739 066
Årsresultat		631 683	167 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 683	167 577
Sum overføringer og disponeringer		631 683	167 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 580 000	23 580 000
Sum anleggsmidler		23 580 000	23 580 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		20 949	45 998
Andre fordringer		70 857	68 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende		396 440	94 137
Sum omløpsmidler		488 246	208 298
SUM EIENDELER		24 068 246	23 788 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		20 000	20 000
Annen egenkapital		866 111	234 428
Sum egenkapital		886 111	254 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 722 702	12 012 663
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 340 000	11 340 000
Sum langsiktig gjeld		23 062 702	23 352 663
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		56 814	113 928
Skyldige offentlige avgifter		0	385
Annen kortsiktig gjeld		62 618	66 893
Sum kortsiktig gjeld		119 432	181 206
Sum gjeld		23 182 135	23 533 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 068 246	23 788 298
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		23 062 702	23 352 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361318

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 237 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLBO 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: Mads Kristoffer Borch Michalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 988 237 302
FJELLBO 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 117 022	1 845 168
Sum inntekter		2 117 022	1 845 168
Kostnader			
Lønnskostnad	1	165 308	131 731
Annen driftskostnad		462 803	639 824
Sum kostnader		808 077	938 525
Driftsresultat		1 308 945	906 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 954	7 102
Annen rentekostnad		701 377	756 091
Netto finans		-677 262	-739 066
Årsresultat		631 683	167 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 683	167 577
Sum overføringer og disponeringer		631 683	167 577



Organisasjonsnr: 988 237 302
FJELLBO 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 580 000	23 580 000
Sum anleggsmidler		23 580 000	23 580 000

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		20 949	45 998
Andre fordringer		70 857	68 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende		396 440	94 137
Sum omløpsmidler		488 246	208 298

SUM EIENDELER 24 068 246 23 788 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		20 000	20 000
--	--	--------	--------

Annen egenkapital		866 111	234 428
Sum egenkapital		886 111	254 428

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	5	11 722 702	12 012 663
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 340 000	11 340 000

Sum langsiktig gjeld 23 062 702 23 352 663

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		56 814	113 928
Skyldige offentlige avgifter		0	385
Annen kortsiktig gjeld		62 618	66 893
Sum kortsiktig gjeld		119 432	181 206

Sum gjeld 23 182 135 23 533 869

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 24 068 246 23 788 298



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

23 062 702

23 352 663



Organisasjonsnr: 988 237 302
FJELLBO 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Fjellbo 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 606 038	1 827 668	2 101 930	1 182 418
Innkrevde kapitalkostnader/renter		489 984	0	0	955 829
Andre driftsinntekter	2	21 000	17 500	0	0
SUM INNETEKTER		2 117 022	1 845 168	2 101 930	2 138 247
KOSTNADER					
Lønn	1	62 618	25 452	40 000	40 000
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	16 279	18 330	18 330
Strøm		4 973	5 041	10 000	10 000
Vedlikehold bygg		2 625	129 487	70 000	70 000
Vedlikehold VVS		11 247	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	29 229	1 000	1 000
Vedlikehold utvendig anlegg		14 820	22 833	20 000	20 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		17 260	20 713	20 800	20 800
Revisjonshonorar	0	15 000	11 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		54 378	52 284	54 376	55 350
Andre konsulenttjenester		30 946	0	0	0
Årsavgift TV/Internett		131 760	146 257	150 200	150 000
Kontingent boligbyggelag		6 300	6 300	6 300	6 300
Forsikringer		142 462	119 826	148 500	153 000
Kommunale avgifter		205 556	250 155	292 800	292 800
Andre driftskostnader		5 442	13 669	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		808 077	938 525	953 306	958 580
DRIFTSRESULTAT		1 308 945	906 643	1 148 624	1 179 667
FINANSINTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		10 954	7 102	3 000	2 500
Rentekostnader		701 377	756 091	712 521	629 814
Utbytte Gjensidige		13 161	9 923	0	0
RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.		-677 262	-739 066	-709 521	-627 314
ÅRSRESULTAT		631 683	167 577	439 103	552 353
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		631 683	167 577	439 103	552 353
SUM OVERFØRINGER		631 683	167 577	439 103	552 353



BALANSE 2025 Fjellbo 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	23 580 000	23 580 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		23 580 000	23 580 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-51	45 998
Andre restanser		21 000	0
Andre fordringer		70 857	68 163
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		396 440	94 137
SUM OMLØPSMIDLER		488 246	208 298
SUM EIENDELER		24 068 246	23 788 298

241 Fjellbo 1 Borettslag



BALANSE 2025 Fjellbo 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		20 000	20 000
Annen egenkapital		234 428	234 428
Årets resultat		631 683	0
SUM EGENKAPITAL		886 111	254 428
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	11 722 702	12 012 663
Borettsinnskudd	3	11 340 000	11 340 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 062 702	23 352 663
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	355
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	61
Leverandørgjeld		56 814	113 928
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		0	2 727
Annen kortsiktig gjeld		62 618	63 750
Offentlige avgifter		0	385
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 432	181 206
SUM GJELD		23 182 135	23 533 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 068 246	23 788 298
Pantestillelser		23 062 702	23 352 663

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Mads Kristoffer Borch Michalsen
Styreleder

Marthe Ludvigsen
Styremedlem

Nina Christine Thoresen
Styremedlem

241 Fjellbo 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Fjellbo 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	27 092	201 752
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	631 683	167 577
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-289 961	-342 237
B. Årets endring disponible midler	341 722	-174 660
C. Disponible midler UB	368 814	27 092

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 Fjellbo 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person i perioden.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	21 000	17 500
Sum	-21 000	-17 500

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	11 340 000	11 340 000
Sum	-11 340 000	-11 340 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 2006	23 580 000
Sum bygninger	23 580 000

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Fjellbo 1 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:		Bygging av balkonger og carporter	
Lånenummer:	60308112635	61188255549	67143609022
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2007
Rentesats:	5.70 %	5.95 %	5.33 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.06.2040	31.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	800 000	12 240 000
Lånesaldo 01.01:	1 783 284	669 882	9 559 497
Avdrag i perioden:	64 552	26 832	198 577
Lånesaldo 31.12:	1 718 732	643 050	9 360 920

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308112635	8	102 511	820 088
	8	94 998	759 984
	5	27 732	138 660
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188255549	8	38 354	306 832
	8	35 543	284 344
	5	10 376	51 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143609022	8	558 317	4 466 536
	8	517 397	4 139 176
	5	151 041	755 205

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Fjellbo 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellbo 1 Borettslag

Styreleder	Mads Kristoffer Borch Michalsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Nina Christine Thoresen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Marthe Ludvigsen (sign.)	25.02.2026



Til generalforsamlingen i Fjellbo 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellbo 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 , 3. mars 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:

2026-03-03 11:17:49 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - b14a5a12-297d-4f3e-9f4f-c9341d78efe8



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.