



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 461 133  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVALBARDGATA BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL  
Ole Tobias Olsens gate 7  
8622 MO I RANA

### 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: Berit Skjelbakken  
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, 08.03.2026



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---

### RESULTATREGNSKAP

Driftsresultat

Netto finans

Årsresultat **279 569**



## Balanse

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

---

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Sum omløpsmidler

**SUM EIENDELER**

**7 181 420**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum egenkapital

Sum gjeld

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

**7 181 420**



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 326539

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 461 133  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVALBARDGATA BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Helgeland BBL  
Ole Tobias Olsens gate 7  
8622 MO I RANA

**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: Berit Skjelbakken  
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.

*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, 07.03.2026



Organisasjonsnr: 952 461 133  
SVALBARDGATA BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

RESULTATREGNSKAP

Driftsresultat

Netto finans

Årsresultat		279 569	
-------------	--	---------	--



Organisasjonsnr: 952 461 133  
SVALBARDGATA BORETTSLAG AL

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler  
Varer

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER 7 181 420

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

Sum egenkapital

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 7 181 420



Organisasjonsnr: 952 461 133  
SVALBARDGATA BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Resultatregnskap 2025 Svalbardgata borettslag AL

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 864 000	2 784 000	2 784 000	2 937 600
Andre inntekter	1	18 750	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 882 750</b>	<b>2 784 000</b>	<b>2 784 000</b>	<b>2 937 600</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	2 800	2 805	2 800	2 805
Styrehonorar	3	54 900	55 000	51 000	55 000
Revisjonshonorar	4	6 213	7 388	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		94 332	92 940	94 400	96 708
HMS-lisens		6 366	5 740	6 000	6 418
Fakturerte vaktmestertjenester		2 974	0	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		4 643	3 012	4 600	6 000
Drift/vedlikehold	5	371 369	692 353	345 000	357 000
Kabel-tv/internett		220 416	210 816	210 850	228 422
Forsikringer	6	369 227	309 496	345 683	402 529
Kommunale avgifter		642 801	584 387	633 620	696 800
Festeavgift		133 363	81 758	81 758	120 461
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	1 221	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		1 327	1 475	1 000	1 500
Telefon og porto		0	111	1 000	0
Kontingenter		17 058	17 458	15 200	17 500
Andre driftskostnader	7	6 055	5 899	8 000	7 006
Avskrivninger	8	7 187	7 187	0	7 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 941 030</b>	<b>2 079 045</b>	<b>1 806 911</b>	<b>2 012 336</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>941 720</b>	<b>704 955</b>	<b>977 089</b>	<b>925 264</b>
<b>FINANSINNETEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		38 038	32 034	500	129
Rentekostnader		700 189	729 415	730 000	637 675
<b>RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-662 151</b>	<b>-697 381</b>	<b>-729 500</b>	<b>-637 546</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>279 569</b>	<b>7 574</b>	<b>247 589</b>	<b>287 718</b>
Overført til dekning av udekket tap		279 569	7 574	0	0



## Balanse 2025 Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		5 826 900	5 826 900
Andre fellesanlegg		54 505	61 693
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>5 881 405</b>	<b>5 888 593</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 881 405</b>	<b>5 888 593</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		7 500	0
Periodisering kostnader		402 529	369 227
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	889 985	773 028
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 300 014</b>	<b>1 142 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 181 420</b>	<b>7 030 848</b>



## Balanse 2025 Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		3 200	3 200
Udekket tap		-6 387 538	-6 667 106
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-6 384 338</b>	<b>-6 663 906</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	12 431 109	12 616 322
Borettsinnskudd	12	704 000	704 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 135 109</b>	<b>13 320 322</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		427 140	370 433
Påløpte renter		3 508	3 999
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>430 648</b>	<b>374 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 565 757</b>	<b>13 694 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 181 420</b>	<b>7 030 848</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>13 135 109</b>	<b>13 320 322</b>

Svalbardgata borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Berit Skjelbakken  
Styreleder

Robin Johnsen  
Nestleder (rolle utgått)

Kathrine Fosshei  
Styremedlem

Siw-Helen Steensen  
Styremedlem

Tone Lise Pedersen  
Styremedlem



## Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

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.

#### Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

#### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

#### Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

### Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 18 750,- gjelder viderefakturert andel av faktura fra T H Maskin til Unimaskin etter avtale.

### Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 800	2 805
<b>Sum</b>	<b>2 800</b>	<b>2 805</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



## Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 54 900,-, hvorav kr 28 900,- tilfaller styreleder.

### Note 4 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	6 213	7 388
<b>Sum</b>	<b>6 213</b>	<b>7 388</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	33 773	48 616
6602 Drift/vedlikehold VVS	122 836	581 094
6603 Drift/vedlikehold elektro	40 942	4 843
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	163 818	27 800
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>371 369</b>	<b>692 353</b>

### Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	369 227	309 496
<b>Sum</b>	<b>369 227</b>	<b>309 496</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.



## Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	372	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 043	1 694
7720 Generalforsamling	2 578	2 158
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 062	2 047
<b>Sum</b>	<b>6 055</b>	<b>5 899</b>

### Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	2 798 550	2 798 550			2 798 550	1968
Nye altaner	3 028 350	3 028 350			3 028 350	2012
Søppeldunkskulere	61 283	0			0	2016
Miljøstasjon	71 875	61 693		7 187	54 506	2023
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5 960 058</b>	<b>5 888 593</b>		<b>7 187</b>	<b>5 881 406</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.22009	889 985	773 028
<b>Sum</b>	<b>889 985</b>	<b>773 028</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 37 826,09 i 2025.

### Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	3 200	3 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-6 667 106	-6 674 680
Årets resultat	279 569	7 574
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-6 384 338</b>	<b>-6 663 906</b>



Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

---

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

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.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 32.

25 Svalbardgata borettslag AL



Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Rørfornyng samt innfrielse av 2 lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16368295152</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	12 700 000
Lånesaldo 01.01:	12 616 322
Avdrag i perioden:	185 213
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 431 109</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 289 663

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368295152	32	388 472	12 431 104

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

### Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	704 000	704 000
<b>Sum</b>	<b>704 000</b>	<b>704 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

---

**Note 13 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 5 826 900,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 13 135 109,- pr. 31.12.

25 Svalbardgata borettslag AL



Noter Svalbardgata borettslag AL orgnr: 952 461 133

## Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>767 823</b>	<b>475 414</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	279 569	7 574
Tilbakeføring avskrivninger	7 187	7 187
Avdrag langsiktige lån	-185 213	-12 422 352
Opptak av langsiktig gjeld	0	12 700 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>101 543</b>	<b>292 409</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>869 366</b>	<b>767 823</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	1 300 014	1 142 255
Kortsiktig gjeld	-430 648	-374 432
<b>Disponible midler</b>	<b>869 366</b>	<b>767 823</b>

25 Svalbardgata borettslag AL



Resultat og balanse med noter for Svalbardgata borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svalbardgata borettslag AL**

Styreleder	Berit Skjelbakken (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Tone Lise Pedersen (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Siw-Helen Steensen (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Kathrine Fosshei (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Robin Johnsen (sign.)	03.02.2026



Til generalforsamlingen i Svalbardgata borettslag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svalbardgata borettslag AL som viser et overskudd på NOK 279 569. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.



**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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 09.02.2026

Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen

Statsautorisert revisor