



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 614 293
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ABELBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Helgeland Boligbyggelag
C.M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

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: Kurt Jessen Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 023 819	3 942 441
Sum inntekter		4 023 819	3 942 441
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	89 441	89 966
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 741 711	2 024 789
Sum kostnader		1 831 151	2 114 755
Driftsresultat		2 192 668	1 827 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 347	11 942
Annen rentekostnad		1 911 817	2 007 609
Netto finans		-1 887 470	-1 995 667
Årsresultat		305 198	-167 981
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 198	-167 981



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 150 000	53 150 000
Sum varige driftsmidler	8	53 150 000	53 150 000
Sum anleggsmidler		53 150 000	53 150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		226 457	304 399
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	307 945	52 124
Sum omløpsmidler		534 402	356 523
SUM EIENDELER		53 684 402	53 506 523
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		125 000	125 000
Annen egenkapital		185 724	-119 474
Sum egenkapital	10	310 724	5 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	12	14 800 000	14 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	38 337 000	38 337 000
Sum langsiktig gjeld		53 137 000	53 137 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 742	339 334
Skyldige offentlige avgifter		168	133
Annen kortsiktig gjeld		113 768	24 531
Sum kortsiktig gjeld		236 678	363 997
Sum gjeld		53 373 678	53 500 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 684 402	53 506 523
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	53 137 000	53 137 000



Resultatregnskap 2025 Abelbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 862 871	1 514 301	1 630 691	2 064 493
Leieinntekt garasjer/parkering		0	0	5 000	0
Sentralvarmeavgift		155 208	194 012	276 000	155 208
Målingsbasert strøm		85 708	225 483	270 000	177 740
Strømvavgifter		756	756	756	756
IN andel renter og avdrag		1 911 776	2 007 496	1 998 964	1 770 764
Andre inntekter	1	7 500	393	0	0
Sum inntekter		4 023 819	3 942 441	4 181 411	4 168 961
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	2	29 700	23 400	30 000	39 200
Personalkostnader	2	4 341	4 366	4 702	4 845
Styrehonorar	3	55 400	62 200	62 200	60 000
Revisjonshonorar	4	7 425	6 009	6 309	4 700
Forretningsførerhonorar		87 216	85 344	87 649	89 507
HMS-lisens		16 130	0	0	9 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		12 552	18 262	15 000	20 000
Drift/vedlikehold	5	178 839	383 413	226 000	454 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	1 573	7 661	5 000	5 000
Drift/vedlikehold heiser	5	61 899	15 200	70 000	25 000
Kabel-tv/internett		178 619	157 419	145 500	182 368
Forsikringer	6	168 090	153 285	168 600	180 865
Kommunale avgifter		577 072	537 022	578 850	596 659
Fellesstrøm		102 889	253 734	325 000	260 000
Fjernvarme		208 556	275 690	276 000	280 000
Renhold, fellesareal		114 558	111 790	109 000	115 978
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	759	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 233	1 026	0	0
Telefon og porto		0	75	4 500	0
Kontingenter		14 651	10 363	10 000	14 700
Andre driftskostnader	7	10 409	7 737	12 000	11 500
Sum kostnader		1 831 151	2 114 755	2 136 310	2 353 322
DRIFTSRESULTAT		2 192 668	1 827 686	2 045 101	1 815 639
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		24 347	11 942	10 000	0
Rentekostnader		1 911 817	2 007 609	1 998 964	1 770 904
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 887 470	-1 995 667	-1 988 964	-1 770 904
RESULTAT		305 198	-167 981	56 137	44 735
Overført til egenkapital		305 198	-167 981	0	0



Balanse 2025 Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		3 000 000	3 000 000
Bygninger		50 150 000	50 150 000
Sum varige driftsmidler	8	53 150 000	53 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		53 150 000	53 150 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	50 693
Periodisering kostnader		226 457	253 706
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	307 945	52 124
Sum omløpsmidler		534 402	356 523
SUM EIENDELER		53 684 402	53 506 523



Balanse 2025 Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		125 000	125 000
Opp tjent egenkapital		185 724	-119 474
Sum egenkapital	10	310 724	5 526
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	35 064 640	35 064 640
Annen langsiktig gjeld	11	3 272 360	3 272 360
Borettsinnskudd	12	14 800 000	14 800 000
Sum langsiktig gjeld		53 137 000	53 137 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 610	11 009
Mellomregning		10 912	173 605
Leverandørgjeld		111 830	165 729
Skyldig trekk og avgifter		168	133
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 300	2 600
Påløpte renter		9 703	10 922
Annen kortsiktig gjeld		3 155	0
Sum kortsiktig gjeld		236 678	363 997
Sum gjeld		53 373 678	53 500 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 684 402	53 506 523
Pantstillelser	13	53 137 000	53 137 000

Abelbakken Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Kurt Jessen Johansson
Styreleder

Hanna Jensen
Styremedlem

Jan Ove Juliussen
Styremedlem



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

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 valgdgang.

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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 7 500,- gjelder viderefakturering av elbil lader til beboer.



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	26 400	20 800
5150 Opp tjente feriepenger	3 300	2 600
5400 Arbeidsgiveravgift	4 172	4 233
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	168	133
Sum	34 041	27 766

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utført vaktmestertjenester av to andelseiere, lønn for dette utgjør kr 26 400,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 55 400,- herav til styrets leder kr 32 800,-

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 425	6 009
Sum	7 425	6 009

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	42 161	134 449
6602 Drift/vedlikehold VVS	73 248	232 302
6603 Drift/vedlikehold elektro	63 429	16 662
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	1 573	7 661
6608 Drift/vedlikehold heiser	61 899	15 200
Sum	242 310	406 274

Drift/vedlikehold

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



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	168 090	153 285
Sum	168 090	153 285

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	2 625	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	1 770
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	400	0
7720 Generalforsamling	400	0
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	4 100	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 884	5 873
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	94
Sum	10 409	7 737

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	50 150 000	50 150 000	0	0	50 150 000	2008
Tomt	3 000 000	3 000 000	0	0	3 000 000	2008
Sum varige driftsmidler	53 150 000	53 150 000	0	0	53 150 000	

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 1503 41 38351	307 945	52 124
Sum	307 945	52 124

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



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 24 195,62,- i 2025.

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	125 000	125 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-119 474	48 507
Årets resultat	305 198	-167 981
Sum egenkapital pr. 31.12.	310 724	5 526

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 25.

345 Abelbakken Borettslag



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning
Lånenummer:	12300118001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	36 817 000
Lånesaldo 01.01:	35 064 640
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	35 064 640
Saldo 5 år frem i tid:	35 064 640
Andelssaldo 01.01:	3 272 360
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 272 360
Sum pantegjeld for lån:	38 337 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300118001	1	2 316 464	2 316 464
	1	2 300 377	2 300 377
	1	2 034 412	2 034 412
	1	1 768 468	1 768 468
	1	1 622 111	1 622 111
	1	1 600 092	1 600 092
	1	1 513 725	1 513 725
	1	1 497 173	1 497 173
	2	1 464 532	2 929 064
	1	1 388 632	1 388 632
	1	1 383 476	1 383 476
	2	1 372 388	2 744 776
	3	1 345 369	4 036 107
	1	1 334 593	1 334 593
	1	1 247 606	1 247 606
	1	1 247 605	1 247 605
	1	1 134 999	1 134 999
	1	1 134 593	1 134 593
	1	939 998	939 998
	1	890 369	890 369
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12300118001 har første avdrag 30.06.2039 med kr 517 348	1	2 316 464	5 696
	1	2 300 377	5 657
	1	2 034 412	5 003
	1	1 768 468	4 349



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Pantegjeld

1	1 622 111	3 989
1	1 600 092	3 935
1	1 513 725	3 722
1	1 497 173	3 682
2	1 464 532	3 601
1	1 388 632	3 415
1	1 383 476	3 402
2	1 372 388	3 375
3	1 345 369	3 308
1	1 334 593	3 282
1	1 247 606	3 068
1	1 247 605	3 068
1	1 134 999	2 791
1	1 134 593	2 790
1	939 998	2 311
1	890 369	2 189

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantelikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjeld. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld.



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
Sum	14 800 000	14 800 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 53 150 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 53 137 000,- pr. 31.12.



Noter Abelbakken Borettslag orgnr: 992 614 293

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	-7 474	160 507
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	305 198	-167 981
Annen langsiktig gjeld	0	3 272 360
Annen innskutt egenkapital	0	-3 272 360
B. Årets endring disponible midler	305 198	-167 981
C. Disponible midler	297 724	-7 474
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	534 402	356 523
Kortsiktig gjeld	-236 678	-363 997
Disponible midler	297 724	-7 474

345 Abelbakken Borettslag



Resultat og balanse med noter for Abelbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Abelbakken Borettslag

Styreleder	Kurt Jessen Johansson (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Jan Ove Juliussen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Hanna Jensen (sign.)	26.02.2026



Til generalforsamlingen i Abelbakken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Abelbakken borettslag som viser et overskudd på NOK 305 198. 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 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-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, 02.03.2026
Helgeland Revisjon AS


Tonje Olsen
Statsautorisert revisor