



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 919 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OS ALLE III BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Emilio Daniel Galambosi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 990 000	2 878 278
Sum inntekter		2 990 000	2 878 278
Kostnader			
Lønnskostnad	2	67 032	157 742
Annen driftskostnad	4,5,6	1 652 259	1 383 282
Sum kostnader		1 719 293	1 541 023
Driftsresultat		1 270 707	1 337 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 798	8 906
Sum finansinntekter		63 242	63 107
Sum finanskostnader		263 538	310 046
Netto finans		-190 498	-238 033
Årsresultat		1 080 209	1 099 222
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 080 209	1 099 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,10	34 920 000	34 920 000
Sum anleggsmidler		34 920 000	34 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		6 377	169 062
Andre fordringer	8	209 590	186 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 122 115	1 932 956
Sum omløpsmidler		2 338 081	2 288 550
SUM EIENDELER		37 258 081	37 208 550
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 600	3 600
Annen egenkapital		27 750 250	26 670 041
Sum egenkapital	9	27 753 850	26 673 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 294 073	6 279 267
Øvrig langsiktig gjeld	11	3 960 000	3 960 000
Sum langsiktig gjeld		9 254 073	10 239 267
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		150 268	155 486
Skyldige offentlige avgifter		0	4 826
Annen kortsiktig gjeld		99 890	135 330
Sum kortsiktig gjeld		250 158	295 642
Sum gjeld		9 504 231	10 534 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 258 081	37 208 550



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377197

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 979 919 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OS ALLE III BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Emilio Daniel Galambosi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 979 919 557
OS ALLE III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 990 000	2 878 278
Sum inntekter		2 990 000	2 878 278
Kostnader			
Lønnskostnad	2	67 032	157 742
Annen driftskostnad	4, 5, 6	1 652 259	1 383 282
Sum kostnader		1 719 293	1 541 023
Driftsresultat		1 270 707	1 337 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 798	8 906
Sum finansinntekter		63 242	63 107
Sum finanskostnader		263 538	310 046
Netto finans		-190 498	-238 033
Årsresultat		1 080 209	1 099 222
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 080 209	1 099 222



Organisasjonsnr: 979 919 557
OS ALLE III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,10	34 920 000	34 920 000
Sum anleggsmidler		34 920 000	34 920 000

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		6 377	169 062
Andre fordringer	8	209 590	186 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 122 115	1 932 956
Sum omløpsmidler		2 338 081	2 288 550

SUM EIENDELER **37 258 081** **37 208 550**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		3 600	3 600
--	--	-------	-------

Annen egenkapital		27 750 250	26 670 041
Sum egenkapital	9	27 753 850	26 673 641

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	10	5 294 073	6 279 267
Øvrig langsiktig gjeld	11	3 960 000	3 960 000

Sum langsiktig gjeld **9 254 073** **10 239 267**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		150 268	155 486
Skyldige offentlige avgifter		0	4 826
Annen kortsiktig gjeld		99 890	135 330
Sum kortsiktig gjeld		250 158	295 642

Sum gjeld **9 504 231** **10 534 909**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **37 258 081** **37 208 550**





Organisasjonsnr: 979 919 557
OS ALLE III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap for Os Alle III Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 711 620	1 603 656	1 711 700	1 739 100
Innkrevde kostnader finans		1 255 980	1 271 472	1 256 000	1 228 500
Andre inntekter	1	22 400	3 150	6 000	4 000
Sum inntekter		2 990 000	2 878 278	2 973 700	2 971 600
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	58 750	138 250	129 500	104 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		8 282	19 492	18 100	14 700
Revisjonshonorar	4	5 250	5 000	5 200	5 400
Forretningsførerhonorar		122 346	119 946	122 300	125 400
Vaktmester		65 040	72 686	100 000	80 000
Renhold		90 000	88 500	91 300	92 700
Drift og vedlikehold	5	303 366	149 937	200 000	200 000
TV/internett		257 291	226 763	235 800	265 000
Forsikringer		111 815	92 339	108 000	125 200
Kommunale avgifter		483 293	467 419	490 400	498 800
Eiendomsskatt		21 332	21 309	22 200	22 000
Kostnader strøm, energi		160 175	118 292	125 000	165 800
Andre driftskostnader	6	32 351	21 091	29 900	31 900
Sum kostnader		1 719 293	1 541 023	1 677 700	1 730 900
Driftsresultat		1 270 707	1 337 255	1 296 000	1 240 700
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		9 798	8 906	0	0
Renteinntekter		63 242	63 107	0	0
Rentekostnader		263 538	310 046	268 800	190 800
Sum finansielle poster		-190 498	-238 033	-268 800	-190 800
Resultat		1 080 209	1 099 222	1 027 200	1 049 900
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 080 209	1 099 222	0	0



Balanse for Os Alle III Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 10	34 920 000	34 920 000
Sum anleggsmidler		34 920 000	34 920 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		6 377	169 062
Andre fordringer	8	209 590	186 532
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	1 000
Innestående bank		2 122 095	1 929 049
Konto for skattetrekk-bundne midler		20	2 907
Sum omløpsmidler		2 338 081	2 288 550
SUM EIENDELER		37 258 081	37 208 550

Lag nr: 145. Os Alle III Borettslag Org. nr. 979 919 557



Balanse for Os Alle III Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		27 750 250	26 670 041
Sum egenkapital	9	27 753 850	26 673 641
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 294 073	6 279 267
Borettsinnskudd	11	3 960 000	3 960 000
Sum langsiktig gjeld		9 254 073	10 239 267
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 453
Leverandørgjeld		150 268	155 486
Skyldig off. myndigheter		0	4 826
Påløpte renter		99 890	125 877
Sum kortsiktig gjeld		250 158	295 642
Sum gjeld		9 504 231	10 534 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 258 081	37 208 550

Os Alle III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Emilio Daniel Galambosi
Styreleder

Gunn Karin Andersen
Styremedlem

Simen Ystrøm
Styremedlem

Lag nr: 145. Os Alle III Borettslag Org. nr. 979 919 557



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 992 908	1 844 603
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 080 209	1 099 222
Avdrag lån	-985 194	-950 917
Årets endring av disponible midler	95 015	148 305
Disponible midler	2 087 923	1 992 908
Omløpsmidler	2 338 081	2 288 550
Kortsiktig gjeld	-250 158	-295 642
Disponible midler	2 087 923	1 992 908

Den 01.01.26 forfaller avdrag på lån Husbanken med kr. 452.090. Dette avdraget vil redusere disponible midler 01.01.26.



Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	22 400	3 150
Sum	22 400	3 150

Andre inntekter konto 3900: Inntekter gjesteleilighet, samt viderefakturering av kostnad for utløsning av brannalarm x2.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	264 155	65 768
6601 Vedlikehold heis	39 211	49 734
6603 Vedlikehold uteområde	0	34 435
Sum	303 366	149 937

Vedlikehold bygning: Nytt porttelefonlegg, rep. av to dører, serviceavtale brann + utbedring av feil, skifte av toalett, feilsøk lys i søppelskur, ny dørpumpe, samt diverse annet forefallende vedlikehold.

Vedlikehold heis: Serviceavtale KONE AS, retting av dør, feilsøking på stillestående heis, samt skifte av alarmbatteri.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6541 Inventar	0	878
6550 Driftsmateriell	3 506	1 157
6800 Kontorrekvisita	0	1 785
7400 Kontingent	2 735	2 726
7710 Generalforsamling/årsmøte	3 565	2 893
7770 Bank og kortgebyr	1 990	1 889
7771 Diverse purregebyr og renter	-4 152	-1 417
7790 Andre driftskostnader	24 708	11 178
7875 Tap på felleskostnader	0	2
Sum	32 351	21 091

Konto 7790 Andre driftskostnader: 2x utløsning av brannalarm, gavekort til beboere, julegruppe, samt sms i portalen.



Noter

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1998	34 920 000
Bokført verdi 31.12.	34 920 000

Tomten Gnr, 66, Bnr. 413 seksjon nr. 2, i Halden kommune. Tomtens kostpris inngår i bygningens kostpris.

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1599 Andre kortsiktige fordringer	1 149	1 149
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	208 441	185 383
Sum	209 590	186 532

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	26 673 641	25 574 419
Årets resultat	1 080 209	1 099 222
Egenkapital 31.12.	27 753 850	26 673 641

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Vedlikehold utvendig	
Lånenummer:	16364856893	11437155,2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	1999
Rentesats:	5.05 %	4.304 %
Beregnet innfridd:	31.12.2031	01.01.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	24 660 000
Lånesaldo 01.01:	966 024	5 313 243
Avdrag i perioden:	116 337	868 857
Lånesaldo 31.12:	849 687	4 444 386

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	5	167 483	837 415
	8	159 547	1 276 376
	4	146 582	586 328
	19	136 524	2 593 956

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1998 kr 3 960 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Os Alle III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Os Alle III Borettslag

Styreleder	Emilio Daniel Galambosi (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Simen Ystrøm (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Gunn Karin Andersen (sign.)	04.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Os Allé III Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Os Allé III Borettslag som viser et overskudd på kr 1 080 209. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 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

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.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 13. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

