



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 218 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kallumvegen 17/19 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: Frida Skjeltorp
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		618 264	616 176
Sum inntekter		618 264	616 176
Kostnader			
Lønnskostnad	1	56 283	18 402
Annen driftskostnad		336 491	317 778
Sum kostnader		470 391	409 955
Driftsresultat		147 873	206 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 713	3 764
Annen rentekostnad		33 943	39 320
Netto finans		-25 668	-32 664
Årsresultat		122 205	173 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 205	173 557
Sum overføringer og disponeringer		122 205	173 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	417 424	417 424
Sum anleggsmidler		417 424	417 424
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		34 037	0
Andre fordringer		39 962	36 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 034	201 370
Sum omløpsmidler		249 033	238 148
SUM EIENDELER		666 456	655 571
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		40 345	-81 860
Sum egenkapital		41 546	-80 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	483 536	556 942
Øvrig langsiktig gjeld	2	83 400	83 400
Sum langsiktig gjeld		566 936	640 342
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		50 988	92 966
Skyldige offentlige avgifter		965	1 196
Annen kortsiktig gjeld		6 022	1 728
Sum kortsiktig gjeld		57 975	95 889
Sum gjeld		624 911	736 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		666 456	655 571
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		566 936	640 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341139

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 218 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kallumvegen 17/19 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: Frida Skjeltorp
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: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 264	616 176
Sum inntekter		618 264	616 176
Kostnader			
Lønnskostnad	1	56 283	18 402
Annen driftskostnad		336 491	317 778
Sum kostnader		470 391	409 955
Driftsresultat		147 873	206 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 713	3 764
Annen rentekostnad		33 943	39 320
Netto finans		-25 668	-32 664
Årsresultat		122 205	173 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 205	173 557
Sum overføringer og disponeringer		122 205	173 557



Organisasjonsnr: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	417 424	417 424
Sum anleggsmidler		417 424	417 424
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		34 037	0
Andre fordringer		39 962	36 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 034	201 370
Sum omløpsmidler		249 033	238 148
SUM EIENDELER		666 456	655 571
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		40 345	-81 860
Sum egenkapital		41 546	-80 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	483 536	556 942
Øvrig langsiktig gjeld	2	83 400	83 400
Sum langsiktig gjeld		566 936	640 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 988	92 966
Skyldige offentlige avgifter		965	1 196
Annen kortsiktig gjeld		6 022	1 728
Sum kortsiktig gjeld		57 975	95 889
Sum gjeld		624 911	736 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		666 456	655 571



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

566 936

640 342



Organisasjonsnr: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		465 816	519 024	519 016	412 632
Innkrevde kapitalkostnader/renter		52 944	0	0	104 928
Andre driftsinntekter		99 504	97 152	99 504	102 384
SUM INNETEKTER		618 264	616 176	618 520	619 944
KOSTNADER					
Lønn	1	16 128	16 128	17 000	18 000
Styrehonorar		33 200	0	16 200	17 000
Arbeidsgiveravgift		6 955	2 274	4 681	4 935
Strøm		9 357	8 650	9 000	10 000
Vedlikehold bygg		69 545	13 868	20 000	20 000
Vedlikehold VVS		0	10 973	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		9 821	8 096	20 000	20 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	9 000	8 250
Forretningsførerhonorar		43 098	41 436	43 095	43 849
Årsavgift TV/Internett		77 616	73 776	76 700	82 000
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600	3 600
Forsikringer		37 242	32 507	40 300	40 000
Festeavgift		32 298	32 298	33 000	33 000
Kommunale avgifter		118 556	153 631	169 600	145 000
Andre driftskostnader		3 974	3 719	10 000	9 982
SUM KOSTNADER		470 391	409 955	482 176	465 616
DRIFTSRESULTAT		147 873	206 221	136 344	154 328
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		4 713	3 764	2 500	3 500
Rentekostnader		33 943	39 320	34 779	30 528
Utbytte Gjensidige		3 562	2 892	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-25 668	-32 664	-32 279	-27 028
ÅRSRESULTAT		122 205	173 557	104 065	127 300
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		122 205	173 557	104 065	127 300
SUM OVERFØRINGER		122 205	173 557	104 065	127 300



BALANSE 2025 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	417 424	417 424
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		417 424	417 424
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		34 037	0
Andre fordringer		39 962	36 778
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		174 656	198 280
Skattetrekk		378	3 090
SUM OMLØPSMIDLER		249 033	238 148
SUM EIENDELER		666 456	655 571

22 Kallumvegen 17/19 Borettslag



BALANSE 2025 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		-81 860	-81 860
Årets resultat		122 205	0
SUM EGENKAPITAL		41 546	-80 660
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	483 536	556 942
Borettsinnskudd	2	83 400	83 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		566 936	640 342
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 294	0
Leverandørgjeld		50 988	92 966
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 728	1 728
Offentlige avgifter		965	1 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 975	95 889
SUM GJELD		624 911	736 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		666 456	655 571
Pantestillelser		566 936	640 342

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Frida Skjeltorp
Styreleder

Trine Hansen
Styremedlem

Vilde Lockert
Styremedlem

22 Kallumvegen 17/19 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kallumvegen 17/19 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	142 259	37 215
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	122 205	173 557
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-73 406	-68 513
B. Årets endring disponible midler	48 799	105 044
C. Disponible midler UB	191 058	142 259

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 Kallumvegen 17/19 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	83 400	83 400
Sum	-83 400	-83 400

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1961	417 424
Bokført verdi pr. 31.12	417 424

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188259560
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	556 942
Avdrag i perioden:	73 406
Lånesaldo 31.12:	483 536

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188259560	4	41 109	164 436
	4	40 153	160 612
	4	39 622	158 488

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Kallumvegen 17/19 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kallumvegen 17/19 Borettslag

Styreleder	Frida Skjeltorp (sign.)	29.01.2026
Styremedlem	Vilde Lockert (sign.)	29.01.2026
Styremedlem	Trine Hansen (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Kallumvegen 17/19 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kallumvegen 17/19 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.