



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REFSNESALLEEN 3 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: Randi Kirsten Melgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	5 718 493	5 616 433
Sum inntekter		5 718 493	5 616 433
Kostnader			
Lønnskostnad	1	350 959	289 302
Annen driftskostnad		2 216 450	2 490 406
Sum kostnader		3 222 784	3 395 035
Driftsresultat		2 495 709	2 221 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205 248	221 886
Annen rentekostnad		2 501 557	2 561 249
Netto finans		-2 275 006	-2 321 729
Årsresultat		220 703	-100 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 703	-100 331
Sum overføringer og disponeringer		220 703	-100 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 851 416	7 851 416
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
Sum anleggsmidler		7 899 416	7 899 416
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		7 813	77 807
Andre fordringer		851 850	755 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 058 217	5 873 899
Sum omløpsmidler		6 917 879	6 706 875
SUM EIENDELER		14 817 296	14 606 291
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		-27 657 281	-27 877 984
Sum egenkapital	4	-27 649 281	-27 869 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	40 959 582	41 093 095
Øvrig langsiktig gjeld	5	996 000	996 000
Sum langsiktig gjeld		41 955 582	42 089 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		444 686	303 303
Skyldige offentlige avgifter		27 147	12 714
Annen kortsiktig gjeld		39 161	71 162
Sum kortsiktig gjeld		510 994	387 180
Sum gjeld		42 466 576	42 476 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 817 296	14 606 291
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		41 955 582	42 089 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341073

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 207 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REFSNESALLEEN 3 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: Randi Kirsten Melgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 948 207 826
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	5 718 493	5 616 433
Sum inntekter		5 718 493	5 616 433
Kostnader			
Lønnskostnad	1	350 959	289 302
Annen driftskostnad		2 216 450	2 490 406
Sum kostnader		3 222 784	3 395 035
Driftsresultat		2 495 709	2 221 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205 248	221 886
Annen rentekostnad		2 501 557	2 561 249
Netto finans		-2 275 006	-2 321 729
Årsresultat		220 703	-100 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 703	-100 331
Sum overføringer og disponeringer		220 703	-100 331



Organisasjonsnr: 948 207 826
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 851 416	7 851 416
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
Sum anleggsmidler		7 899 416	7 899 416

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		7 813	77 807
Andre fordringer		851 850	755 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 058 217	5 873 899
Sum omløpsmidler		6 917 879	6 706 875

SUM EIENDELER		14 817 296	14 606 291
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		8 000	8 000
--	--	-------	-------

Annen egenkapital		-27 657 281	-27 877 984
Sum egenkapital	4	-27 649 281	-27 869 984

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	40 959 582	41 093 095
Øvrig langsiktig gjeld	5	996 000	996 000

Sum langsiktig gjeld		41 955 582	42 089 095
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		444 686	303 303
Skyldige offentlige avgifter		27 147	12 714
Annen kortsiktig gjeld		39 161	71 162
Sum kortsiktig gjeld		510 994	387 180

Sum gjeld		42 466 576	42 476 275
------------------	--	-------------------	-------------------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 817 296	14 606 291
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	41 955 582	42 089 095



Organisasjonsnr: 948 207 826
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		4 264 272	5 511 888	5 622 363	3 001 220
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 337 648	0	0	2 522 428
Andre driftsinntekter	2	116 573	104 545	87 000	121 000
SUM INNETEKTER		5 718 493	5 616 433	5 709 363	5 644 648
KOSTNADER					
Lønn	1	142 589	92 926	120 000	125 000
Styrehonorar		165 000	160 625	165 000	205 000
Arbeidsgiveravgift		43 370	35 751	40 185	45 120
Strøm		79 218	62 224	66 000	86 000
Renhold		48 240	47 400	70 000	70 000
Vedlikehold bygg		108 384	739 633	100 000	725 000
Vedlikehold VVS		117 828	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		12 836	93 625	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		474 671	239 311	170 000	170 000
Vedlikehold vaskeri		7 350	8 149	15 000	15 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		56 851	43 774	42 000	76 500
Revisjonshonorar	0	15 000	19 000	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		247 308	237 798	247 309	251 637
Andre konsulenttjenester		922	8 000	50 000	100 000
Årsavgift TV/Internett		549 361	516 154	529 580	568 600
Kontingent boligbyggelag		24 000	24 000	24 000	24 000
Forsikringer		229 876	195 876	242 070	247 000
Kommunale avgifter		817 561	794 566	876 650	877 000
Andre driftskostnader		82 418	76 224	70 781	70 715
SUM KOSTNADER		3 222 784	3 395 035	2 913 575	3 741 572
DRIFTSRESULTAT		2 495 709	2 221 398	2 795 788	1 903 076
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		205 248	221 886	93 637	125 843
Rentekostnader		2 501 557	2 561 249	2 478 763	2 351 248
Utbytte Gjensidige		21 303	17 634	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-2 275 006	-2 321 729	-2 385 126	-2 225 405
ÅRSRESULTAT		220 703	-100 331	410 662	-322 329
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		220 703	-100 331	410 662	-322 329
SUM OVERFØRINGER		220 703	-100 331	410 662	-322 329



BALANSE 2025 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	7 851 416	7 851 416
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	48 000	48 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 899 416	7 899 416
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		7 813	77 807
Andre fordringer		851 850	755 168
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		6 041 952	5 865 093
Skattetrekk		16 265	8 806
SUM OMLØPSMIDLER		6 917 879	6 706 875
SUM EIENDELER		14 817 296	14 606 291



BALANSE 2025 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		-27 877 984	-27 877 984
Årets resultat		220 703	0
SUM EGENKAPITAL	4	-27 649 281	-27 869 984
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	40 959 582	41 093 095
Borettsinnskudd	5	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 955 582	42 089 095
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 322	59 536
Leverandørgjeld		444 686	303 303
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		17 839	11 626
Offentlige avgifter		27 147	12 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		510 994	387 180
SUM GJELD		42 466 576	42 476 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 817 296	14 606 291
Pantestillelser		41 955 582	42 089 095

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Randi Kirsten Melgaard
Styreleder

Jørgen Thorkelsen Haugestad
Styremedlem

Iren Marie Vilmann-Krystad
Styremedlem

Trond Marius Olsen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Refsnesalleen 3 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	6 319 695	6 561 149
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	220 703	-100 331
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-133 513	-141 123
B. Årets endring disponible midler	87 190	-241 454
C. Disponible midler UB	6 406 885	6 319 695

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 Refsnesalleen 3 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 2 personer.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	12 834	7 791
3293 VASKERI INNTEKTER	19 939	20 920
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	400	3 840
3611 LEIEINNTEKTER PARKERING	83 400	71 995
Sum	-116 573	-104 545

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes fritidshus	80	600	48 000

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er på kr. 426 600,-.

Note 4 - Egenkapital negativ

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 av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	996 000	996 000
Sum	-996 000	-996 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1965	4 001 490
Påkostet nye balkonger i 1990	1 855 158
Påkostet nye balkonger 1991	30 000
Pusset/etterisolering 1992	1 206 407
Påkostninger 1997	758 361
Bokført verdi pr. 31.12	7 851 416

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Refsnesalleen 3 Borettslag

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	95377047991
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2073
Opprinnelig lånebeløp:	41 275 000
Lånesaldo 01.01:	41 093 095
Avdrag i perioden:	133 513
Lånesaldo 31.12:	40 959 582

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377047991	64	542 898	34 745 472
	4	413 440	1 653 760
	12	380 029	4 560 348

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 3 Borettslag

Styreleder	Randi Kirsten Melgaard (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Jørgen Thorkelsen Haugestad (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Trond Marius Olsen (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Iren Marie Vilmann-Krystad (sign.)	09.02.2026



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 3 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, 19. 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:

2026-02-19 09:04:58 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 9206aab5-46ca-41b5-a1b8-ed22621579a3

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.