



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 313 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORKERØD 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tim Heiseler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 752	749 952
Sum inntekter		760 752	749 952
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		474 636	362 961
Sum kostnader		621 564	474 924
Driftsresultat		139 188	275 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 284	3 006
Sum finansinntekter		10 284	3 006
Annen rentekostnad		60 124	40 503
Sum finanskostnader		60 124	40 503
Netto finans		-44 940	-32 570
Ordinært resultat før skattekostnad		202 046	315 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		202 046	315 264
Årsresultat		94 248	242 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 248	242 458
Sum overføringer og disponeringer		94 248	242 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 304 975	1 304 975
Sum varige driftsmidler		1 304 975	1 304 975
Sum anleggsmidler		1 304 975	1 304 975
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		112 037	74 131
Andre fordringer		175 649	155 384
Sum fordringer		287 686	229 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 701	266 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 701	266 294
Sum omløpsmidler		574 387	495 809
SUM EIENDELER		1 879 362	1 800 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-141 235	-235 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-141 235	-235 483
Sum egenkapital	2	-139 435	-233 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 904 571	1 956 913
Øvrig langsiktig gjeld	3	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 922 121	1 974 463
Sum langsiktig gjeld		1 922 121	1 974 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 332	49 588
Annen kortsiktig gjeld		7 344	10 417
Sum kortsiktig gjeld		96 676	60 005
Sum gjeld		2 018 797	2 034 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 879 362	1 800 784
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 922 121	1 974 463



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394857

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 313 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORKERØD 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tim Heiseler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 752	749 952
Sum inntekter		760 752	749 952
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		474 636	362 961
Sum kostnader		621 564	474 924
Driftsresultat		139 188	275 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 284	3 006
Sum finansinntekter		10 284	3 006
Annen rentekostnad		60 124	40 503
Sum finanskostnader		60 124	40 503
Netto finans		-44 940	-32 570
Ordinært resultat før skattekostnad		202 046	315 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		202 046	315 264
Årsresultat		94 248	242 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 248	242 458
Sum overføringer og disponeringer		94 248	242 458



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 304 975	1 304 975
Sum varige driftsmidler		1 304 975	1 304 975
Sum anleggsmidler		1 304 975	1 304 975
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		112 037	74 131
Andre fordringer		175 649	155 384
Sum fordringer		287 686	229 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 701	266 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 701	266 294
Sum omløpsmidler		574 387	495 809
SUM EIENDELER		1 879 362	1 800 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-141 235	-235 483
Sum opptjent egenkapital		-141 235	-235 483
Sum egenkapital	2	-139 435	-233 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 904 571	1 956 913



Øvrig langsiktig gjeld	3	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 922 121	1 974 463
Sum langsiktig gjeld		1 922 121	1 974 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 332	49 588
Annen kortsiktig gjeld		7 344	10 417
Sum kortsiktig gjeld		96 676	60 005
Sum gjeld		2 018 797	2 034 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 879 362	1 800 784
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 922 121	1 974 463



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Orkerød 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 6. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-03-06 15:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



RESULTATREGNSKAP 2022 Orkerød 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Felleskostnader		760 752	749 952	749 952	793 152
SUM INNETEKTER		760 752	749 952	749 952	793 152
KOSTNADER					
Styrehonorar		30 000	30 000	25 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230	3 525	4 230
Strøm		11 935	9 722	10 500	12 000
Vedlikehold bygg		134 741	20 860	25 000	25 000
Vedlikehold VVS		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		0	6 832	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		19 898	40 606	20 000	20 000
Revisjonshonorar	0	9 000	8 500	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		43 638	43 638	43 638	45 821
Årsavgift TV		112 698	77 733	108 500	120 000
Kontingent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikringer		47 568	43 938	48 331	57 100
Kommunale avgifter		191 354	170 009	193 650	206 900
Andre driftskostnader		11 102	13 456	20 242	18 319
SUM KOSTNADER		621 564	474 924	542 786	584 770
DRIFTSRESULTAT		139 188	275 028	207 166	208 382
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		10 284	3 006	1 048	2 848
Rentekostnader		60 124	40 503	51 675	98 050
Utbytte Gjensidige		4 900	4 927	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-44 940	-32 570	-50 627	-95 202
ÅRSRESULTAT		94 248	242 458	156 539	113 180
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		94 248	242 458	156 539	113 180
SUM OVERFØRINGER		94 248	242 458	156 539	113 180



BALANSE 2022 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	763 125	763 125
Bygninger	4	541 850	541 850
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 304 975	1 304 975
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		112 037	74 131
Andre fordringer		175 649	155 384
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		284 040	263 633
Skattetrekk		2 661	2 661
SUM OMLØPSMIDLER		574 387	495 809
SUM EIENDELER		1 879 362	1 800 784



BALANSE 2022 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-235 483	-235 483
Årets resultat		94 248	0
SUM EGENKAPITAL	2	-139 435	-233 683
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	1 904 571	1 956 913
Borettsinnskudd	3	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 922 121	1 974 463
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 344	10 417
Leverandørgjeld		89 332	49 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 676	60 005
SUM GJELD		2 018 797	2 034 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 879 362	1 800 784
Pantestillelser		1 922 121	1 974 463

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Halvard Jacobsen
Styreleder

Sverre Bakklund
Styremedlem

Tim Heiseler
Styremedlem

14 Orkerød 4 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Orkerød 4 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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 rentendringer.

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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	435 805	379 270
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	94 248	242 458
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 342	-185 924
B. Årets endring disponible midler	41 906	56 534
C. Disponible midler UB	477 711	435 805

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 2022 Orkerød 4 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2022	2021
1102 TOMT	763 125	763 125
Sum	763 125	763 125

Tomten er kjøpt i 2015 for kr. 763 125.

Note 2 - 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 3 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 BORETT SINNSKUDD	17 550	17 550
Sum	-17 550	-17 550

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1956	541 850
Bokført verdi pr. 31.12	541 850

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Orkerød 4 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188230309
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.40 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 956 913
Avdrag i perioden:	52 342
Lånesaldo 31.12:	1 904 571

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188230309	2	106 808	213 616
	4	106 807	427 228
	6	105 809	634 854
	5	104 812	524 060
	1	104 810	104 810

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerød 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 4 Borettslag

Styreleder	Per Halvard Jacobsen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Tim Heiseler (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Sverre Bakkland (sign.)	06.03.2023