



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 219 715
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 8 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: Wiebke Hudemann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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		798 912	793 056
Sum inntekter		798 912	793 056
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		227 178	216 832
Sum kostnader		274 574	302 526
Driftsresultat		524 338	490 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 242	7 256
Annen rentekostnad		346 957	365 421
Netto finans		-336 701	-355 859
Årsresultat		187 637	134 671
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 637	134 671
Sum overføringer og disponeringer		187 637	134 671



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	896 555	896 555
Sum anleggsmidler		896 555	896 555
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		61 199	54 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 963	224 428
Sum omløpsmidler		284 162	279 143
SUM EIENDELER		1 180 718	1 175 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		800	800
Annen egenkapital		-4 376 451	-4 564 088
Sum egenkapital	2	-4 375 651	-4 563 288
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 449 679	5 544 026
Øvrig langsiktig gjeld	3	52 000	52 000
Sum langsiktig gjeld		5 501 679	5 596 026
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 570	142 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Skyldige offentlige avgifter		10 120	0
Sum kortsiktig gjeld		54 690	142 960
Sum gjeld		5 556 369	5 738 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 718	1 175 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 501 679	5 596 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341162

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 219 715
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 8 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: Wiebke Hudemann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

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: 947 219 715
Orkerød 8 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		798 912	793 056
Sum inntekter		798 912	793 056
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		227 178	216 832
Sum kostnader		274 574	302 526
Driftsresultat		524 338	490 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 242	7 256
Annen rentekostnad		346 957	365 421
Netto finans		-336 701	-355 859
Årsresultat		187 637	134 671
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		187 637	134 671
Sum overføringer og disponeringer		187 637	134 671



Organisasjonsnr: 947 219 715
Orkerød 8 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	896 555	896 555
Sum anleggsmidler		896 555	896 555

Omløpsmidler Varer

Andre fordringer		61 199	54 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 963	224 428
Sum omløpsmidler		284 162	279 143

SUM EIENDELER		1 180 718	1 175 698
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		800	800
--	--	-----	-----

Annen egenkapital		-4 376 451	-4 564 088
Sum egenkapital	2	-4 375 651	-4 563 288

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 449 679	5 544 026
Øvrig langsiktig gjeld	3	52 000	52 000

Sum langsiktig gjeld		5 501 679	5 596 026
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter

Leverandørgjeld		44 570	142 960
Skyldige offentlige avgifter		10 120	0
Sum kortsiktig gjeld		54 690	142 960

Sum gjeld		5 556 369	5 738 986
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 718	1 175 698
---------------------------------	--	------------------	------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

5 501 679

5 596 026



Organisasjonsnr: 947 219 715
Orkerød 8 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Orkerød 8 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		568 176	793 056	793 008	355 339
Innkrevde kapitalkostnader/renter		221 136	0	0	425 526
Andre driftsinntekter		9 600	0	0	9 600
SUM INNETEKTER		798 912	793 056	793 008	790 465
KOSTNADER					
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	2 820	2 820	2 820
Strøm		8 650	2 444	7 350	9 100
Vedlikehold bygg		120	0	10 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		12 000	8 508	15 000	10 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		37 542	33 792	37 540	38 197
Andre konsulent tjenester		0	40 000	0	0
Årsavgift TV/Internett		24 576	22 874	23 400	25 440
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		31 840	27 722	34 310	34 170
Kommunale avgifter		121 668	129 219	136 000	137 000
Andre driftskostnader		3 958	3 747	6 002	6 347
SUM KOSTNADER		274 574	302 526	314 822	315 474
DRIFTSRESULTAT		524 338	490 530	478 186	474 991
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		7 242	7 256	3 792	6 535
Rentekostnader		346 957	365 421	355 436	321 990
Utbytte Gjensidige		3 014	2 306	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-336 701	-355 859	-351 644	-315 455
ÅRSRESULTAT		187 637	134 671	126 542	159 536
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		187 637	134 671	126 542	159 536
SUM OVERFØRINGER		187 637	134 671	126 542	159 536



BALANSE 2025 Orkerød 8 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	607 325	607 325
Bygninger	4	289 230	289 230
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		896 555	896 555
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		61 199	54 714
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		215 663	224 428
Skattetrekk		7 300	0
SUM OMLØPSMIDLER		284 162	279 143
SUM EIENDELER		1 180 718	1 175 698



BALANSE 2025 Orkerød 8 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		-4 564 088	-4 564 088
Årets resultat		187 637	0
SUM EGENKAPITAL	2	-4 375 651	-4 563 288
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	5 449 679	5 544 026
Borettsinnskudd	3	52 000	52 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 501 679	5 596 026
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 570	142 960
Offentlige avgifter		10 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 690	142 960
SUM GJELD		5 556 369	5 738 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 718	1 175 698
Pantestillelser		5 501 679	5 596 026

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Wiebke Hudemann
Styreleder

Stian Tobiassen
Styremedlem

Gard Torbjørn Åsheim Kristiansen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 8 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	136 182	165 813
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	187 637	134 671
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-94 347	-164 302
B. Årets endring disponible midler	93 290	-29 631
C. Disponible midler UB	229 472	136 182

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 Orkerød 8 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	607 325	607 325
Sum	607 325	607 325

Tomten er kjøpt i 2016 for kr. 607 325,-.

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

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	52 000	52 000
Sum	-52 000	-52 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1958	289 230
Bokført verdi pr. 31.12	289 230

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 8 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60048038010	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188232549
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	5 434 000	575 000
Lånesaldo 01.01:	5 105 426	438 600
Avdrag i perioden:	79 275	15 072
Lånesaldo 31.12:	5 026 151	423 528

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60048038010	8	628 269	5 026 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188232549 Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.	8	52 941	423 528

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerød 8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 8 Borettslag

Styreleder	Wiebke Hudemann (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Stian Tobiassen (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Gard Torbjørn Åsheim Kristiansen (sign.)	04.02.2026



Til generalforsamlingen i Orkerød 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 8 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 17:55:01 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - c47cf0c7-1380-4cfd-b00e-ec4184ade037

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.