



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 949 000 680
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL RØRSKOGEN 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: Henning Magnussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2026

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		1 305 373	1 151 890
Sum inntekter		1 305 373	1 151 890
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		2 188 445	3 151 938
Sum kostnader		2 294 328	3 255 260
Driftsresultat		-988 955	-2 103 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 544	41 452
Annen rentekostnad		295 043	149 876
Netto finans		-259 299	-97 877
Årsresultat		-1 248 254	-2 201 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 248 254	-2 201 248
Sum overføringer og disponeringer		-1 248 254	-2 201 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	2 819 000	2 819 000
Sum anleggsmidler		2 819 000	2 819 000
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		47 788	1 656
Andre fordringer		136 121	125 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende		596 626	2 047 719
Sum omløpsmidler		780 535	2 175 316
SUM EIENDELER		3 599 535	4 994 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-1 758 832	-510 578
Sum egenkapital	2	-1 757 232	-508 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 548 149	4 712 141
Øvrig langsiktig gjeld	3	638 400	638 400
Sum langsiktig gjeld		5 186 549	5 350 541
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		163 551	152 020
Annen kortsiktig gjeld		6 667	733
Sum kortsiktig gjeld		170 218	152 753
Sum gjeld		5 356 767	5 503 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 599 535	4 994 316
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 186 549	5 350 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341072

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 949 000 680
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL RØRSKOGEN 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: Henning Magnussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2026

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: 949 000 680
AL RØRSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 305 373	1 151 890
Sum inntekter		1 305 373	1 151 890
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		2 188 445	3 151 938
Sum kostnader		2 294 328	3 255 260
Driftsresultat		-988 955	-2 103 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 544	41 452
Annen rentekostnad		295 043	149 876
Netto finans		-259 299	-97 877
Årsresultat		-1 248 254	-2 201 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 248 254	-2 201 248
Sum overføringer og disponeringer		-1 248 254	-2 201 248



Pantstillelser

5 186 549

5 350 541



Organisasjonsnr: 949 000 680
AL RØRSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Rørskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		807 744	941 088	1 040 448	595 194
Innkrevde kapitalkostnader/renter		230 880	0	0	454 549
Andre driftsinntekter		266 749	210 802	233 100	230 400
SUM INNETEKTER		1 305 373	1 151 890	1 273 548	1 280 143
KOSTNADER					
Styrehonorar		15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift		2 115	2 115	2 115	2 115
Vedlikehold bygg		1 544 903	2 507 741	50 000	25 000
Vedlikehold VVS		0	62 192	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	10 500	9 000	9 000	10 500
Forretningsførerhonorar		47 454	45 624	47 451	48 282
Årsavgift TV/Internett		88 768	86 208	89 000	91 000
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 800	4 800	4 800
Forsikringer		126 894	110 523	136 000	136 000
Festeavgift		108 030	108 030	108 030	108 030
Kommunale avgifter		340 818	298 740	324 000	378 000
Andre driftskostnader		5 046	5 288	7 000	7 000
SUM KOSTNADER		2 294 328	3 255 260	822 396	855 727
DRIFTSRESULTAT		-988 955	-2 103 371	451 152	424 416
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		23 544	41 452	13 000	35 000
Rentekostnader		295 043	149 876	302 686	278 440
Utbytte Gjensidige		12 200	10 547	10 000	12 000
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-259 299	-97 877	-279 686	-231 440
ÅRSRESULTAT		-1 248 254	-2 201 248	171 466	192 976
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 248 254	-2 201 248	171 466	192 976
SUM OVERFØRINGER		-1 248 254	-2 201 248	171 466	192 976



BALANSE 2025 Rørskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	232 151	232 151
Bygninger	4	2 586 849	2 586 849
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		2 819 000	2 819 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		1 602	1 656
Andre restanser		46 186	0
Andre fordringer		136 121	125 941
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		596 626	2 047 719
SUM OMLØPSMIDLER		780 535	2 175 316
SUM EIENDELER		3 599 535	4 994 316



BALANSE 2025 Rørskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-510 578	-510 578
Årets resultat		-1 248 254	0
SUM EGENKAPITAL	2	-1 757 232	-508 978
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	4 548 149	4 712 141
Borettsinnskudd	3	638 400	638 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 186 549	5 350 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 667	0
Leverandørgjeld		163 551	152 020
Annen kortsiktig gjeld		0	733
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 218	152 753
SUM GJELD		5 356 767	5 503 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 599 535	4 994 316
Pantestillelser		5 186 549	5 350 541

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Henning Magnussen
Styreleder

Lena Cathrin Barthel
Styremedlem

Dag John Grebstad
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Rørskogen 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	2 022 563	585 479
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 248 254	-2 201 248
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-163 992	3 638 332
B. Årets endring disponible midler	-1 412 246	1 437 084
C. Disponible midler UB	610 317	2 022 563

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 Rørskogen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	232 151	232 151
Sum	232 151	232 151

Tomten er kjøpt i 1974 for kr 232 151

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	638 400	638 400
Sum	-638 400	-638 400

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1974		2 576 249
TV-anlegg 1974		10 600
Sum bygninger		2 586 849

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Rørskogen Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:	Skifte av tak på boligene	Drenering rundt samtlige 16 boliger
Lånenummer:	60308123882	61188197883
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2013
Rentesats:	6.00 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende	
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 760 000	2 050 000
Lånesaldo 01.01:	3 729 299	982 842
Avdrag i perioden:	66 318	97 674
Lånesaldo 31.12:	3 662 981	885 168

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123882	16	228 936	3 662 976
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188197883	16	55 323	885 168

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Rørskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rørskogen Borettslag

Styreleder	Henning Magnussen (sign.)	07.02.2026
Styremedlem	Lena Cathrin Barthel (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Dag John Grebstad (sign.)	04.02.2026



Til generalforsamlingen i Rørskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rørskogen 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 15:26:36 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 3e7a434d-ef35-4cd4-904c-57d2d34b2330

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.