



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 321 099
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Refsnesalleen 5 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: Gabrielle Drageseth
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	2 783 093	2 416 373
Sum inntekter		2 783 093	2 416 373
Kostnader			
Lønnskostnad	1	103 996	105 137
Annen driftskostnad		5 217 095	1 380 446
Sum kostnader		5 989 305	1 997 426
Driftsresultat		-3 206 212	418 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 915	56 917
Annen rentekostnad		333 207	144 790
Netto finans		-234 585	-71 822
Årsresultat		-3 440 797	347 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 440 797	347 124
Sum overføringer og disponeringer		-3 440 797	347 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 851 455	5 851 455
Investeringer i aksjer og andeler	3	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		5 881 455	5 881 455
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		645 816	31 690
Andre fordringer		576 854	562 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 443	1 710 365
Sum omløpsmidler		2 747 113	2 304 080
SUM EIENDELER		8 628 568	8 185 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		1 475 949	4 916 746
Sum egenkapital		1 480 949	4 921 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 091 641	2 197 491
Øvrig langsiktig gjeld	4	751 750	751 750
Sum langsiktig gjeld		6 843 391	2 949 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 108	288 482
Skyldige offentlige avgifter		285	302
Annen kortsiktig gjeld		6 835	25 764
Sum kortsiktig gjeld		304 228	314 548
Sum gjeld		7 147 619	3 263 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 628 568	8 185 535
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		6 843 391	2 949 241



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341172

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 321 099
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Refsnesalleen 5 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: Gabrielle Drageseth
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: 947 321 099
Refsnesalleen 5 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 783 093	2 416 373
Sum inntekter		2 783 093	2 416 373
Kostnader			
Lønnskostnad	1	103 996	105 137
Annen driftskostnad		5 217 095	1 380 446
Sum kostnader		5 989 305	1 997 426
Driftsresultat		-3 206 212	418 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 915	56 917
Annen rentekostnad		333 207	144 790
Netto finans		-234 585	-71 822
Årsresultat		-3 440 797	347 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 440 797	347 124
Sum overføringer og disponeringer		-3 440 797	347 124



Organisasjonsnr: 947 321 099
Refsnesalleen 5 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 851 455	5 851 455
Investeringer i aksjer og andeler	3	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		5 881 455	5 881 455

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		645 816	31 690
Andre fordringer		576 854	562 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 443	1 710 365
Sum omløpsmidler		2 747 113	2 304 080
SUM EIENDELER		8 628 568	8 185 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		5 000	5 000
Annen egenkapital		1 475 949	4 916 746
Sum egenkapital		1 480 949	4 921 746

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 091 641	2 197 491
Øvrig langsiktig gjeld	4	751 750	751 750
Sum langsiktig gjeld		6 843 391	2 949 241

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Skyldige offentlige avgifter Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		297 108	288 482
Skyldige offentlige avgifter		285	302
Annen kortsiktig gjeld		6 835	25 764
Sum kortsiktig gjeld		304 228	314 548
Sum gjeld		7 147 619	3 263 789



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 628 568	8 185 535
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	6 843 391	2 949 241



Organisasjonsnr: 947 321 099
Refsnesalleen 5 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		2 425 200	2 339 880	2 449 107	2 348 358
Innkrevde kapitalkostnader/renter		266 840	0	0	514 961
Andre driftsinntekter	2	91 053	76 493	56 500	83 500
SUM INNETEKTER		2 783 093	2 416 373	2 505 607	2 946 819
KOSTNADER					
Lønn	1	16 145	17 145	20 000	20 000
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		12 851	12 992	13 395	13 395
Strøm		70 339	47 781	48 000	72 700
Renhold		76 500	74 250	80 000	80 000
Vedlikehold bygg		196 050	123 298	50 000	100 000
Vedlikehold VVS		3 676 106	10 270	40 000	40 000
Vedlikehold elektro		33 255	8 250	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		152 568	147 576	180 000	180 000
Vedlikehold vaskeri		0	0	20 000	20 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		50 955	50 438	48 000	53 000
Revisjonshonorar	0	12 500	12 500	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar		143 250	137 742	143 250	145 757
Andre konsulenttjenester		218 291	44 807	100 000	50 000
Årsavgift TV/Internett		322 467	342 348	351 300	332 000
Kontingent boligbyggelag		15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikringer		212 652	179 135	221 580	228 200
Kommunale avgifter		647 310	658 079	850 000	810 000
Andre driftskostnader		58 065	40 815	40 840	40 987
SUM KOSTNADER		5 989 305	1 997 426	2 340 365	2 318 039
DRIFTSRESULTAT		-3 206 212	418 947	165 242	628 780
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		78 915	56 917	50 393	40 181
Rentekostnader		333 207	144 790	142 249	359 050
Utbytte Gjensidige		19 707	16 051	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-234 585	-71 822	-91 856	-318 869
ÅRSRESULTAT		-3 440 797	347 124	73 386	309 911
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-3 440 797	347 124	73 386	309 911
SUM OVERFØRINGER		-3 440 797	347 124	73 386	309 911



BALANSE 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	5 851 455	5 851 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		5 881 455	5 881 455
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		645 816	31 690
Andre fordringer		576 854	562 025
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 524 443	1 710 365
SUM OMLØPSMIDLER		2 747 113	2 304 080
SUM EIENDELER		8 628 568	8 185 535



BALANSE 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		4 916 746	4 916 746
Årets resultat		-3 440 797	0
SUM EGENKAPITAL		1 480 949	4 921 746
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	6 091 641	2 197 491
Borettsinnskudd	4	751 750	751 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 843 391	2 949 241
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 815	23 619
Leverandørgjeld		297 108	288 482
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		2 020	2 145
Offentlige avgifter		285	302
SUM KORTSIKTIG GJELD		304 228	314 548
SUM GJELD		7 147 619	3 263 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 628 568	8 185 535
Pantestillelser		6 843 391	2 949 241

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gabrielle Drageseth
Styreleder

Leonora Mexhuani
Styremedlem

Gine Cecilie Johansen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Refsnesalleen 5 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	1 989 532	1 712 295
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 440 797	347 124
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 894 150	-69 887
B. Årets endring disponible midler	453 353	277 237
C. Disponible midler UB	2 442 885	1 989 532

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 5 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 2 personer.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	84 953	63 603
3293 VASKERI INNTEKTER	6 100	12 890
Sum	-91 053	-76 493

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	50	600	30 000

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

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	751 750	751 750
Sum	-751 750	-751 750

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1966	2 882 256
Påkostet balkong/fasade 1989/1990	1 982 274
Bod/fasadekledning 1991	90 704
Renovasjonshus	41 892
Inngangsparti 2010	854 329
Bokført verdi pr. 31.12	5 851 455

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308127667	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188235386
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 022 000	2 850 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 197 491
Avdrag i perioden:	52 012	75 838
Opptak i perioden:	4 022 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 969 988	2 121 653

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308127667	4	83 526	334 104
	31	83 488	2 588 128
	5	79 797	398 985
	10	64 879	648 790
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188235386	4	44 638	178 552
	31	44 618	1 383 158
	5	42 645	213 225
	10	34 673	346 730

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 5 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 5 Borettslag

Styreleder	Gabrielle Drageseth (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Leonora Mexhuani (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Gine Cecilie Johansen (sign.)	03.02.2026



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 5 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 5 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.