



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		793 152	760 752
Sum inntekter		793 152	760 752
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		419 294	474 636
Sum kostnader		578 138	621 564
Driftsresultat		215 014	139 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 741	10 284
Sum finansinntekter		13 741	10 284
Annen rentekostnad		101 526	60 124
Sum finanskostnader		101 526	60 124
Netto finans		-82 689	-44 940
Ordinært resultat før skattekostnad		251 843	202 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 843	202 046
Årsresultat		132 325	94 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 325	94 248
Sum overføringer og disponeringer		132 325	94 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 837	112 037
Andre fordringer		199 252	175 649
Sum fordringer		203 089	287 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 110	286 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 110	286 701
Sum omløpsmidler		684 199	574 387
SUM EIENDELER		1 989 174	1 879 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 910	-141 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-8 910	-141 235
Sum egenkapital	2	-7 110	-139 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 864 182	1 904 571
Øvrig langsiktig gjeld	3	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 881 732	1 922 121
Sum langsiktig gjeld		1 881 732	1 922 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 106	89 332
Annen kortsiktig gjeld		8 446	7 344
Sum kortsiktig gjeld		114 552	96 676
Sum gjeld		1 996 284	2 018 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 989 174	1 879 362
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 881 732	1 922 121



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390444

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		793 152	760 752
Sum inntekter		793 152	760 752
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		419 294	474 636
Sum kostnader		578 138	621 564
Driftsresultat		215 014	139 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 741	10 284
Sum finansinntekter		13 741	10 284
Annen rentekostnad		101 526	60 124
Sum finanskostnader		101 526	60 124
Netto finans		-82 689	-44 940
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 843	202 046
Årsresultat		132 325	94 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 325	94 248
Sum overføringer og disponeringer		132 325	94 248



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 837	112 037
Andre fordringer		199 252	175 649
Sum fordringer		203 089	287 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 110	286 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 110	286 701
Sum omløpsmidler		684 199	574 387
SUM EIENDELER		1 989 174	1 879 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 910	-141 235
Sum opptjent egenkapital		-8 910	-141 235
Sum egenkapital	2	-7 110	-139 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 864 182	1 904 571



Øvrig langsiktig gjeld	3	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 881 732	1 922 121
Sum langsiktig gjeld		1 881 732	1 922 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 106	89 332
Annen kortsiktig gjeld		8 446	7 344
Sum kortsiktig gjeld		114 552	96 676
Sum gjeld		1 996 284	2 018 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 989 174	1 879 362
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 881 732	1 922 121



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



RESULTATREGNSKAP 2023 Orkerød 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		793 152	760 752	793 152	872 467
SUM INNETEKTER		793 152	760 752	793 152	872 467
KOSTNADER					
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230	4 230	4 230
Strøm		11 670	11 935	12 000	12 000
Vedlikehold bygg		16 497	134 741	25 000	25 000
Vedlikehold VVS		478	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		0	0	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		23 101	19 898	20 000	25 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		45 822	43 638	45 821	48 112
Andre konsulenttjenester		0	0	0	30 000
Årsavgift TV		124 616	112 698	120 000	128 800
Kontingent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikringer		57 174	47 568	57 100	69 750
Kommunale avgifter		241 808	191 354	206 900	261 000
Andre driftskostnader		8 344	11 102	18 319	15 508
SUM KOSTNADER		578 138	621 564	584 770	694 800
DRIFTSRESULTAT		215 014	139 188	208 382	177 667
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		13 741	10 284	2 848	12 533
Rentekostnader		101 526	60 124	98 050	120 200
Utbytte Gjensidige		5 096	4 900	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-82 689	-44 940	-95 202	-107 667
ÅRSRESULTAT		132 325	94 248	113 180	70 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		132 325	94 248	113 180	70 000
SUM OVERFØRINGER		132 325	94 248	113 180	70 000



BALANSE 2023 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2023	2022
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		3 837	112 037
Andre fordringer		199 252	175 649
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		478 449	284 040
Skattetrekk		2 661	2 661
SUM OMLØPSMIDLER		684 199	574 387
SUM EIENDELER		1 989 174	1 879 362



BALANSE 2023 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-141 235	-141 235
Årets resultat		132 325	0
SUM EGENKAPITAL	2	-7 110	-139 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	1 864 182	1 904 571
Borettsinnskudd	3	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 881 732	1 922 121
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 446	7 344
Leverandørgjeld		106 106	89 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 552	96 676
SUM GJELD		1 996 284	2 018 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 989 174	1 879 362
Pantestillelser		1 881 732	1 922 121

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tim Heiseler
Styreleder

Sverre Bakkland
Styremedlem

Andreas Johannessen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 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 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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	477 711	435 805
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	132 325	94 248
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-40 389	-52 342
B. Årets endring disponible midler	91 936	41 906
C. Disponible midler UB	569 647	477 711

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 2023 Orkerød 4 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2023	2022
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

	2023	2022
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 2023 Orkerød 4 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188230309
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 904 571
Avdrag i perioden:	40 389
Lånesaldo 31.12:	1 864 182

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188230309	2	104 543	209 086
	4	104 542	418 168
	6	103 566	621 396
	5	102 589	512 945
	1	102 588	102 588

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	Tim Heiseler (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Andreas Johannessen (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Sverre Bakklund (sign.)	16.02.2024



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 2023, 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 2023, 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 (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 avvirket.

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

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



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, 19. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-19 17:46

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.