



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 498 665
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 9 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: Monica Thrap
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 854 721	4 676 871
Sum inntekter		4 854 721	4 676 871
Kostnader			
Lønnskostnad	1	233 757	222 969
Annen driftskostnad		2 930 440	2 643 307
Sum kostnader		3 858 822	3 621 353
Driftsresultat		995 899	1 055 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 719	119 578
Annen rentekostnad		269 694	280 565
Netto finans		-119 831	-146 349
Årsresultat		876 068	909 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		876 068	909 169
Sum overføringer og disponeringer		876 068	909 169



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	16 409 491	16 409 491
Sum anleggsmidler		16 409 491	16 409 491

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		19 965	43 450
Andre fordringer		837 091	736 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 982 110	3 566 022
Sum omløpsmidler		4 839 166	4 346 014

SUM EIENDELER **21 248 657** **20 755 505**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 000 8 000

Annen egenkapital 8 224 740 7 348 672

Sum egenkapital **8 232 740** **7 356 672**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 6 11 977 079 12 337 914

Øvrig langsiktig gjeld 4 672 000 672 000

Sum langsiktig gjeld **12 649 079** **13 009 914**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		346 348	362 384
Skyldige offentlige avgifter		1 772	5 490
Annen kortsiktig gjeld		18 718	21 045
Sum kortsiktig gjeld		366 838	388 919
Sum gjeld		13 015 917	13 398 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 248 657	20 755 505
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		12 649 079	13 009 914



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354659

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 498 665
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 9 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: Monica Thrap
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 947 498 665
Orkerød 9 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	4 854 721	4 676 871
Sum inntekter		4 854 721	4 676 871
Kostnader			
Lønnskostnad	1	233 757	222 969
Annen driftskostnad		2 930 440	2 643 307
Sum kostnader		3 858 822	3 621 353
Driftsresultat		995 899	1 055 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 719	119 578
Annen rentekostnad		269 694	280 565
Netto finans		-119 831	-146 349
Årsresultat		876 068	909 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		876 068	909 169
Sum overføringer og disponeringer		876 068	909 169



Organisasjonsnr: 947 498 665
Orkerød 9 Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	16 409 491	16 409 491
Sum anleggsmidler		16 409 491	16 409 491

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		19 965	43 450
Andre fordringer		837 091	736 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 982 110	3 566 022
Sum omløpsmidler		4 839 166	4 346 014

SUM EIENDELER 21 248 657 20 755 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		8 000	8 000
--	--	-------	-------

Annen egenkapital		8 224 740	7 348 672
Sum egenkapital		8 232 740	7 356 672

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner Øvrig langsiktig gjeld

	6	11 977 079	12 337 914
	4	672 000	672 000

Sum langsiktig gjeld 12 649 079 13 009 914

Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		346 348	362 384
Skyldige offentlige avgifter		1 772	5 490
Annen kortsiktig gjeld		18 718	21 045
Sum kortsiktig gjeld		366 838	388 919

Sum gjeld 13 015 917 13 398 833

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 21 248 657 20 755 505



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

12 649 079

13 009 914



Organisasjonsnr: 947 498 665
Orkerød 9 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Orkerød 9 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		4 467 360	4 608 000	4 790 400	4 825 033
Innkrevde kapitalkostnader/renter		323 200	0	0	642 044
Andre driftsinntekter	2	64 161	68 871	0	48 000
SUM INNETEKTER		4 854 721	4 676 871	4 790 400	5 515 077
KOSTNADER					
Lønn	1	62 770	53 315	134 000	134 000
Styrehonorar		142 100	142 100	122 100	142 100
Arbeidsgiveravgift		28 887	27 554	36 100	38 930
Strøm		114 366	96 987	93 800	120 400
Renhold		111 613	145 551	124 000	124 000
Rehabilitering		0	0	250 000	0
Vedlikehold bygg		533 910	349 027	475 000	950 000
Vedlikehold VVS		155 775	70 549	17 000	17 000
Vedlikehold elektro		35 081	0	27 000	27 000
Vedlikehold utvendig anlegg		100 326	330 444	150 000	150 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		18 576	18 389	18 000	19 000
Revisjonshonorar	0	9 500	16 000	22 000	23 000
Forretningsførerhonorar		257 850	247 932	257 851	262 364
Andre konsulenttjenester		14 750	74 668	0	120 000
Årsavgift TV/Internett		549 687	516 470	528 350	569 000
Kontingent boligbyggelag		24 000	24 000	24 000	24 000
Forsikringer		210 234	175 763	217 280	225 600
Kommunale avgifter		1 430 698	1 257 159	1 413 300	1 428 200
Andre driftskostnader		58 700	75 446	61 958	61 362
SUM KOSTNADER		3 858 822	3 621 353	3 971 739	4 435 956
DRIFTSRESULTAT		995 899	1 055 518	818 661	1 079 121
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		130 719	119 578	108 600	118 923
Rentekostnader		269 694	280 565	265 815	257 882
Utbytte Gjensidige		19 144	14 638	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-119 831	-146 349	-157 215	-138 959
ÅRSRESULTAT		876 068	909 169	661 446	940 162
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		876 068	909 169	661 446	940 162
SUM OVERFØRINGER		876 068	909 169	661 446	940 162



BALANSE 2025 Orkerød 9 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	3	4 510 525	4 510 525
Bygninger	5	11 898 966	11 898 966
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		16 409 491	16 409 491
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		19 965	43 450
Andre fordringer		837 091	736 542
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		3 982 110	3 562 711
Skattetrekk		0	3 311
SUM OMLØPSMIDLER		4 839 166	4 346 014
SUM EIENDELER		21 248 657	20 755 505

19 Orkerød 9 Borettslag



BALANSE 2025 Orkerød 9 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		7 348 672	7 348 672
Årets resultat		876 068	0
SUM EGENKAPITAL		8 232 740	7 356 672
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	11 977 079	12 337 914
Borettsinnskudd	4	672 000	672 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 649 079	13 009 914
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	222
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 400	15 111
Leverandørgjeld		346 348	362 384
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		7 318	5 712
Offentlige avgifter		1 772	5 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		366 838	388 919
SUM GJELD		13 015 917	13 398 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 248 657	20 755 505
Pantestillelser		12 649 079	13 009 914

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Marius Andreassen
Styreleder

Rolf Aanonsen
Styremedlem

Ingela Maria Johansson
Styremedlem

May-Britt Josefine Lund
Styremedlem

19 Orkerød 9 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 9 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	3 957 095	3 397 904
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	876 068	909 169
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-360 835	-349 979
B. Årets endring disponible midler	515 233	559 191
C. Disponible midler UB	4 472 328	3 957 095

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 9 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 4 personer.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	51 851	49 649
3293 VASKERI INNTEKTER	7 310	14 222
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	5 000	5 000
Sum	-64 161	-68 871

Note 3 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	4 510 525	4 510 525
Sum	4 510 525	4 510 525

Tomten er kjøpt i 2018 for kr. 4 510 525.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	672 000	672 000
Sum	-672 000	-672 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1962	3 683 718
Påkostet isolasjon 1989	179 840
Nye balkonger og vinduer 2002	8 035 408
Bokført verdi pr. 31.12	11 898 966

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 9 Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	67140528030
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.18 %
Betingelser:	Nibor + 1,15% margin bundet rente t.o.m 9/30
Beregnet innfridd:	28.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	13 784 858
Lånesaldo 01.01:	12 337 914
Avdrag i perioden:	360 835
Lånesaldo 31.12:	11 977 079

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140528030	80	149 713	11 977 040
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerød 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 9 Borettslag

Styreleder	Lars Marius Andreassen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ingela Maria Johansson (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	May-Britt Josefine Lund (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Rolf Aanonsen (sign.)	23.02.2026



Til generalforsamlingen i Orkerød 9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 9 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, 25. 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:

2026-02-25 09:04:15 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - c790a031-22dd-4b93-a197-f3ebd767ba4f

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.