



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 084 674
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORKERØDTOPPEN 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: Lindis Merethe Markussen
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		612 992	509 952
Sum inntekter		612 992	509 952
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		244 870	286 911
Sum kostnader		329 699	346 067
Driftsresultat		283 293	163 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 125	9 304
Annen rentekostnad		103 012	108 760
Netto finans		-90 887	-99 456
Årsresultat		192 406	64 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 406	64 430
Sum overføringer og disponeringer		192 406	64 430



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	858 444	858 444
Sum anleggsmidler		858 444	858 444

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		9 807	5 377
Andre fordringer		49 399	15 574
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 265	307 116
Sum omløpsmidler		463 471	328 066

SUM EIENDELER		1 321 915	1 186 510
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		800	800
-----------------	--	-----	-----

Annen egenkapital		-347 910	-540 316
-------------------	--	----------	----------

Sum egenkapital	2	-347 110	-539 516
------------------------	---	-----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 603 782	1 653 308
--------------------------------	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	3	39 200	39 200
------------------------	---	--------	--------

Sum langsiktig gjeld		1 642 982	1 692 508
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		11 210	26 845
Skyldige offentlige avgifter		0	6 673
Annen kortsiktig gjeld		14 833	0
Sum kortsiktig gjeld		26 043	33 518
Sum gjeld		1 669 025	1 726 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 915	1 186 510
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 642 982	1 692 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341171

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 084 674
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ORKERØDTOPPEN 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: Lindis Merethe Markussen
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: 947 084 674
ORKERØDTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 992	509 952
Sum inntekter		612 992	509 952
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		244 870	286 911
Sum kostnader		329 699	346 067
Driftsresultat		283 293	163 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 125	9 304
Annen rentekostnad		103 012	108 760
Netto finans		-90 887	-99 456
Årsresultat		192 406	64 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 406	64 430
Sum overføringer og disponeringer		192 406	64 430



Organisasjonsnr: 947 084 674
ORKERØDTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	858 444	858 444
Sum anleggsmidler		858 444	858 444

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		9 807	5 377
Andre fordringer		49 399	15 574
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 265	307 116
Sum omløpsmidler		463 471	328 066

SUM EIENDELER **1 321 915** **1 186 510**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

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

Annen egenkapital		-347 910	-540 316
Sum egenkapital	2	-347 110	-539 516

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

kredittinstitusjoner	5	1 603 782	1 653 308
Øvrig langsiktig gjeld	3	39 200	39 200

Sum langsiktig gjeld **1 642 982** **1 692 508**

Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 210	26 845
Skyldige offentlige avgifter		0	6 673
Annen kortsiktig gjeld		14 833	0
Sum kortsiktig gjeld		26 043	33 518

Sum gjeld **1 669 025** **1 726 026**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **1 321 915** **1 186 510**



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

1 642 982

1 692 508



Organisasjonsnr: 947 084 674
ORKERØDTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Orkerødtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		536 592	509 952	613 920	459 186
Innkrevde kapitalkostnader/renter		76 400	0	0	148 120
SUM INNTEKTER		612 992	509 952	613 920	607 306
KOSTNADER					
Styrehonorar		13 000	13 000	13 000	13 000
Arbeidsgiveravgift		1 833	1 833	1 833	1 833
Strøm		9 753	9 501	10 100	10 300
Vedlikehold bygg		16 006	4 106	25 000	25 000
Vedlikehold VVS		9 678	0	25 000	25 000
Vedlikehold elektro		280	51 250	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		0	3 814	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	8 500	8 000	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		35 106	31 356	35 105	35 719
Andre konsulenttjenester		23 048	0	0	0
Telefon/internett		1 770	1 376	0	0
Årsavgift TV/Internett		45 179	42 948	44 048	49 400
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		31 419	26 271	30 000	33 700
Kommunale avgifter		127 220	132 979	145 680	145 000
Andre driftskostnader		4 508	17 234	5 143	8 328
SUM KOSTNADER		329 699	346 067	360 309	373 680
DRIFTSRESULTAT		283 293	163 885	253 611	233 626
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		12 125	9 304	7 640	10 622
Rentekostnader		103 012	108 760	105 489	94 240
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-90 887	-99 456	-97 849	-83 618
ÅRSRESULTAT		192 406	64 430	155 762	150 008
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		192 406	64 430	155 762	150 008
SUM OVERFØRINGER		192 406	64 430	155 762	150 008



BALANSE 2025 Orkerødtoppen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	583 260	583 260
Bygninger	4	275 184	275 184
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		858 444	858 444
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		9 807	5 377
Andre fordringer		49 399	15 574
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		404 265	302 276
Skattetrekk		0	4 840
SUM OMLØPSMIDLER		463 471	328 066
SUM EIENDELER		1 321 915	1 186 510



BALANSE 2025 Orkerødtoppen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		-540 316	-540 316
Årets resultat		192 406	0
SUM EGENKAPITAL	2	-347 110	-539 516
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	1 603 782	1 653 308
Borettsinnskudd	3	39 200	39 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 642 982	1 692 508
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 210	26 845
Annen kortsiktig gjeld		14 833	0
Offentlige avgifter		0	6 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 043	33 518
SUM GJELD		1 669 025	1 726 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 915	1 186 510
Pantestillelser		1 642 982	1 692 508

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lindis Merethe Markussen
Styreleder

Anniken Glenne Jabang
Styremedlem

Jannicke Aasen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerødtoppen 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	294 548	275 669
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	192 406	64 430
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-49 526	-45 550
B. Årets endring disponible midler	142 880	18 880
C. Disponible midler UB	437 428	294 548

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 Orkerødtoppen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	583 260	583 260
Sum	583 260	583 260

Tomten er kjøpt i 2013 for kr. 583 260.

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	39 200	39 200
Sum	-39 200	-39 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1954	275 184
Bokført verdi pr. 31.12	275 184

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerødtoppen Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188202321
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 290 000
Lånesaldo 01.01:	1 653 308
Avdrag i perioden:	49 526
Lånesaldo 31.12:	1 603 782

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188202321	8	200 473	1 603 784
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerødtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerødtoppen Borettslag

Styreleder	Lindis Merethe Markussen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Jannicke Aasen (sign.)	28.01.2026
Styremedlem	Anniken Glenne Jabang (sign.)	28.01.2026



Til generalforsamlingen i Orkerødtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerødtoppen 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.