



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 206 110
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 3 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: Lars Vengbo
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		323 124	311 232
Sum inntekter		323 124	311 232
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		138 531	139 149
Sum kostnader		183 506	181 538
Driftsresultat		139 618	129 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 426	7 826
Annen rentekostnad		42 193	46 641
Netto finans		-32 022	-37 409
Årsresultat		107 596	92 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 596	92 285
Sum overføringer og disponeringer		107 596	92 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	397 725	397 725
Sum anleggsmidler		397 725	397 725
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		69 954	61 580
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 136	220 813
Sum omløpsmidler		337 090	282 393
SUM EIENDELER		734 815	680 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Annen egenkapital		51 826	-55 770
Sum egenkapital		52 427	-55 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	626 150	680 856
Øvrig langsiktig gjeld	2	25 600	25 600
Sum langsiktig gjeld		651 750	706 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 939	24 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld		4 699	4 490
Sum kortsiktig gjeld		30 638	28 831
Sum gjeld		682 388	735 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 815	680 118
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		651 750	706 456



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341146

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 206 110
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 3 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: Lars Vengbo
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: 948 206 110
Orkerød 3 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		323 124	311 232
Sum inntekter		323 124	311 232
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad		138 531	139 149
Sum kostnader		183 506	181 538
Driftsresultat		139 618	129 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 426	7 826
Annen rentekostnad		42 193	46 641
Netto finans		-32 022	-37 409
Årsresultat		107 596	92 285
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 596	92 285
Sum overføringer og disponeringer		107 596	92 285



Organisasjonsnr: 948 206 110
Orkerød 3 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	397 725	397 725
Sum anleggsmidler		397 725	397 725

Omløpsmidler Varer

Andre fordringer		69 954	61 580
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 136	220 813
Sum omløpsmidler		337 090	282 393

SUM EIENDELER

		734 815	680 118
--	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		600	600
--	--	-----	-----

Annen egenkapital		51 826	-55 770
Sum egenkapital		52 427	-55 170

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	626 150	680 856
Øvrig langsiktig gjeld	2	25 600	25 600

Sum langsiktig gjeld		651 750	706 456
-----------------------------	--	----------------	----------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld

		25 939	24 341
		4 699	4 490
Sum kortsiktig gjeld		30 638	28 831

Sum gjeld		682 388	735 287
------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		734 815	680 118
--	--	----------------	----------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Pantstillelser		651 750	706 456
----------------	--	---------	---------





Organisasjonsnr: 948 206 110
Orkerød 3 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Orkerød 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		275 232	311 232	323 686	244 948
Innkrevde kapitalkostnader/renter		47 892	0	0	94 142
SUM INNETEKTER		323 124	311 232	323 686	339 090
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	0	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		0	0	705	705
Strøm		5 543	5 379	5 000	6 000
Vedlikehold bygg		15 532	387	10 000	25 000
Vedlikehold VVS		0	0	3 000	3 000
Vedlikehold elektro		0	0	1 000	1 000
Vedlikehold utvendig anlegg		937	1 011	7 000	20 000
Revisjonshonorar	0	8 000	8 000	8 000	7 500
Forretningsførerhonorar		30 966	27 216	30 968	31 509
Årsavgift TV/Internett		44 976	42 389	43 500	46 550
Kontingent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikringer		18 331	15 940	19 750	19 750
Kommunale avgifter		54 074	75 189	80 865	75 000
Andre driftskostnader		3 348	4 227	7 500	7 500
SUM KOSTNADER		183 506	181 538	224 088	250 314
DRIFTSRESULTAT		139 618	129 694	99 598	88 776
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		8 426	7 826	6 000	6 000
Rentekostnader		42 193	46 641	42 811	36 152
Utbytte Gjensidige		1 745	1 406	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-32 022	-37 409	-36 811	-30 152
ÅRSRESULTAT		107 596	92 285	62 787	58 624
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		107 596	92 285	62 787	58 624
SUM OVERFØRINGER		107 596	92 285	62 787	58 624



BALANSE 2025 Orkerød 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	246 525	246 525
Bygninger	3	151 200	151 200
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		397 725	397 725
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		69 954	61 580
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		267 136	220 813
SUM OMLØPSMIDLER		337 090	282 393
SUM EIENDELER		734 815	680 118

13 Orkerød 3 Borettslag



BALANSE 2025 Orkerød 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		600	600
Annen egenkapital		-55 770	-55 770
Årets resultat		107 596	0
SUM EGENKAPITAL		52 427	-55 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	626 150	680 856
Borettsinnskudd	2	25 600	25 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		651 750	706 456
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 699	4 490
Leverandørgjeld		25 939	24 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 638	28 831
SUM GJELD		682 388	735 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 815	680 118
Pantestillelser		651 750	706 456

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Vengbo
Styreleder

Vette Elgesem Andersen
Styremedlem

Tina Dokken
Styremedlem

13 Orkerød 3 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 3 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	253 561	212 173
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	107 596	92 285
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-54 706	-50 897
B. Årets endring disponible midler	52 890	41 388
C. Disponible midler UB	306 452	253 561

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 3 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	246 525	246 525
Sum	246 525	246 525

Tomten er kjøpt i 2014 for kr. 246 525.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	25 600	25 600
Sum	-25 600	-25 600

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1955	151 200
Bokført verdi pr. 31.12	151 200

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188258017	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188234304
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2028	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	150 000	880 000
Lånesaldo 01.01:	75 462	605 394
Avdrag i perioden:	20 451	34 255
Lånesaldo 31.12:	55 011	571 139

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188234304	2	95 662	191 324
	2	95 189	190 378
	2	94 719	189 438

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 3 Borettslag

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188258017	2	9 214	18 428
	2	9 168	18 336
	2	9 123	18 246

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerød 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 3 Borettslag

Styreleder	Lars Vengbo (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Vetle Elgesem Andersen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Tina Dokken (sign.)	27.01.2026



Til generalforsamlingen i Orkerød 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 3 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



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.