



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		872 424	793 152
Sum inntekter		872 424	793 152
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		372 437	419 294
Sum kostnader		585 693	578 138
Driftsresultat		286 731	215 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 175	13 741
Sum finansinntekter		21 175	13 741
Annen rentekostnad		119 547	101 526
Sum finanskostnader		119 547	101 526
Netto finans		-92 315	-82 689
Ordinært resultat før skattekostnad		367 385	251 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 385	251 843
Årsresultat		194 416	132 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 416	132 325
Sum overføringer og disponeringer		194 416	132 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	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		12 211	3 837
Andre fordringer		212 982	199 252
Sum fordringer		225 193	203 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 444	481 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 444	481 110
Sum omløpsmidler		845 638	684 199
SUM EIENDELER		2 150 613	1 989 174
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 506	-8 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		185 506	-8 910
Sum egenkapital		187 306	-7 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 826 358	1 864 182
Øvrig langsiktig gjeld	2	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 843 908	1 881 732
Sum langsiktig gjeld		1 843 908	1 881 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 517	106 106
Skyldige offentlige avgifter		14 430	0
Annen kortsiktig gjeld		8 452	8 446
Sum kortsiktig gjeld		119 399	114 552
Sum gjeld		1 963 307	1 996 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 613	1 989 174
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 843 908	1 881 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 375485

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.04.2025



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		872 424	793 152
Sum inntekter		872 424	793 152
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		372 437	419 294
Sum kostnader		585 693	578 138
Driftsresultat		286 731	215 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 175	13 741
Sum finansinntekter		21 175	13 741
Annen rentekostnad		119 547	101 526
Sum finanskostnader		119 547	101 526
Netto finans		-92 315	-82 689
Ordinært resultat før skattekostnad		367 385	251 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 385	251 843
Årsresultat		194 416	132 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 416	132 325
Sum overføringer og disponeringer		194 416	132 325



Organisasjonsnr: 948 313 731
ORKERØD 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	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		12 211	3 837
Andre fordringer		212 982	199 252
Sum fordringer		225 193	203 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 444	481 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 444	481 110
Sum omløpsmidler		845 638	684 199
SUM EIENDELER		2 150 613	1 989 174
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 506	-8 910
Sum opptjent egenkapital		185 506	-8 910
Sum egenkapital		187 306	-7 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 826 358	1 864 182



Øvrig langsiktig gjeld	2	17 550	17 550
Sum annen langsiktig gjeld		1 843 908	1 881 732
Sum langsiktig gjeld		1 843 908	1 881 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 517	106 106
Skyldige offentlige avgifter		14 430	0
Annen kortsiktig gjeld		8 452	8 446
Sum kortsiktig gjeld		119 399	114 552
Sum gjeld		1 963 307	1 996 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 613	1 989 174
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 843 908	1 881 732



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



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 2024, 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 2024, 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, 7. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-07 15:36

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.



RESULTATREGNSKAP 2024 Orkerød 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		872 424	793 152	872 467	892 531
SUM INNETEKTER		872 424	793 152	872 467	892 531
KOSTNADER					
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230	4 230	4 230
Strøm		11 548	11 670	12 000	12 100
Vedlikehold bygg		34 794	16 497	25 000	25 000
Vedlikehold VVS		0	478	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		0	0	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		22 991	23 101	25 000	25 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		48 114	45 822	48 112	50 037
Andre konsulenttjenester		48 207	0	30 000	30 000
Årsavgift TV/Internett		130 818	124 616	128 800	134 220
Kontingent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikringer		69 088	57 174	69 750	85 490
Kommunale avgifter		166 715	241 808	261 000	260 000
Andre driftskostnader		4 787	8 344	15 508	15 734
SUM KOSTNADER		585 693	578 138	694 800	717 211
DRIFTSRESULTAT		286 731	215 014	177 667	175 320
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 175	13 741	12 533	19 469
Rentekostnader		119 547	101 526	120 200	116 848
Utbytte Gjensidige		6 057	5 096	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-92 315	-82 689	-107 667	-97 379
ÅRSRESULTAT		194 416	132 325	70 000	77 941
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		194 416	132 325	70 000	77 941
SUM OVERFØRINGER		194 416	132 325	70 000	77 941



BALANSE 2024 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	763 125	763 125
Bygninger	3	541 850	541 850
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 304 975	1 304 975
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		12 211	3 837
Andre fordringer		212 982	199 252
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		607 583	478 449
Skattetrekk		12 861	2 661
SUM OMLØPSMIDLER		845 638	684 199
SUM EIENDELER		2 150 613	1 989 174



BALANSE 2024 Orkerød 4 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-8 910	-8 910
Årets resultat		194 416	0
SUM EGENKAPITAL		187 306	-7 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	1 826 358	1 864 182
Borettsinnskudd	2	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 843 908	1 881 732
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 452	8 446
Leverandørgjeld		96 517	106 106
Offentlige avgifter		14 430	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 399	114 552
SUM GJELD		1 963 307	1 996 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 613	1 989 174
Pantestillelser		1 843 908	1 881 732

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____ dato: _____

Tim Heiseler
Styreleder

Jeanette Birtles
Styremedlem

Andreas Johannessen
Styremedlem

14 Orkerød 4 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	569 647	477 711
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	194 416	132 325
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-37 824	-40 389
B. Årets endring disponible midler	156 592	91 936
C. Disponible midler UB	726 239	569 647

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 2024 Orkerød 4 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	763 125	763 125
Sum	763 125	763 125

Tomten er kjøpt i 2015 for kr. 763 125.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	17 550	17 550
Sum	-17 550	-17 550

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - 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.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188230309
Låne nummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 864 182
Avdrag i perioden:	37 824
Lånesaldo 31.12:	1 826 358

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188230309	2	102 422	204 844

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Orkerød 4 Borettslag

Pantegjeld

4	102 421	409 684
6	101 464	608 784
5	100 507	502 535
1	100 506	100 506

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.)	06.02.2025
Styremedlem	Andreas Johannessen (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Jeanette Birtles (sign.)	06.02.2025