



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 010 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Moss Værft & Dokk 1 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: Thomas Zugan
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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 906	810 432
Sum inntekter		960 906	810 432
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 342	57 342
Annen driftskostnad		1 861 996	637 611
Sum kostnader		2 140 157	899 474
Driftsresultat		-1 179 251	-89 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 617	14 128
Annen rentekostnad		105 282	42 853
Netto finans		-65 315	-24 511
Årsresultat		-1 244 566	-113 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 244 566	-113 552
Sum overføringer og disponeringer		-1 244 566	-113 552



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	1 391 635	1 391 635
Sum anleggsmidler		1 391 635	1 391 635

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		0	17
Andre fordringer		239 365	214 270
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 130	278 579
Sum omløpsmidler		2 008 495	492 866

SUM EIENDELER		3 400 129	1 884 501
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		1 800	1 800
-----------------	--	-------	-------

Annen egenkapital		-209 294	1 035 272
-------------------	--	----------	-----------

Sum egenkapital	3	-207 494	1 037 072
------------------------	---	-----------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 413 507	648 270
--------------------------------	---	-----------	---------

Øvrig langsiktig gjeld	4	101 310	101 310
------------------------	---	---------	---------

Sum langsiktig gjeld		3 514 817	749 580
-----------------------------	--	------------------	----------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		77 777	87 845
Skyldige offentlige avgifter		1 931	2 391
Annen kortsiktig gjeld		13 099	7 613
Sum kortsiktig gjeld		92 806	97 849
Sum gjeld		3 607 623	847 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 400 129	1 884 501
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 514 817	749 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341149

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 010 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Moss Værft & Dokk 1 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: Thomas Zupan
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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 947 010 417
Moss Værft & Dokk 1 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 906	810 432
Sum inntekter		960 906	810 432
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 342	57 342
Annen driftskostnad		1 861 996	637 611
Sum kostnader		2 140 157	899 474
Driftsresultat		-1 179 251	-89 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 617	14 128
Annen rentekostnad		105 282	42 853
Netto finans		-65 315	-24 511
Årsresultat		-1 244 566	-113 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 244 566	-113 552
Sum overføringer og disponeringer		-1 244 566	-113 552



Organisasjonsnr: 947 010 417
Moss Værft & Dokk 1 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	1 391 635	1 391 635
Sum anleggsmidler		1 391 635	1 391 635

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		0	17
Andre fordringer		239 365	214 270
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 130	278 579
Sum omløpsmidler		2 008 495	492 866

SUM EIENDELER		3 400 129	1 884 501
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

Selskapskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-209 294	1 035 272
Sum egenkapital	3	-207 494	1 037 072

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

kredittinstitusjoner	6	3 413 507	648 270
Øvrig langsiktig gjeld	4	101 310	101 310
Sum langsiktig gjeld		3 514 817	749 580

Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 777	87 845
Skyldige offentlige avgifter		1 931	2 391
Annen kortsiktig gjeld		13 099	7 613
Sum kortsiktig gjeld		92 806	97 849

Sum gjeld		3 607 623	847 429
------------------	--	------------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 400 129	1 884 501
---------------------------------	--	------------------	------------------



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

3 514 817

749 580



Organisasjonsnr: 947 010 417
Moss Værft & Dokk 1 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		873 252	810 432	962 175	797 611
Innkrevde kapitalkostnader/renter		87 654	0	0	283 898
Andre driftsinntekter		0	0	1 800 000	0
SUM INNETEKTER		960 906	810 432	2 762 175	1 081 509
KOSTNADER					
Lønn	1	32 256	32 256	35 000	35 000
Styrehonorar		18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		7 086	7 086	7 473	7 473
Strøm		14 444	14 340	15 500	15 000
Vedlikehold bygg		5 333	17 700	50 000	20 000
Vedlikehold VVS		1 454 219	154 061	1 820 000	50 000
Vedlikehold elektro		95	13 396	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		62 084	74 997	85 000	70 000
Revisjonshonorar	0	10 000	9 500	10 000	8 625
Forretningsførerhonorar		58 386	56 142	58 387	59 410
Andre konsulenttjenester		57 500	49 679	0	0
Årsavgift TV/Internett		163 320	154 842	159 000	170 000
Kontingent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikringer		57 474	48 798	60 460	61 700
Kommunale avgifter		186 426	228 076	262 000	235 000
Andre driftskostnader		8 135	15 201	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		2 140 157	899 474	2 611 220	780 608
DRIFTSRESULTAT		-1 179 251	-89 042	150 955	300 901
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		34 617	14 128	7 000	7 000
Rentekostnader		105 282	42 853	97 122	194 976
Utbytte Gjensidige		5 350	4 214	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-65 315	-24 511	-90 122	-187 976
ÅRSRESULTAT		-1 244 566	-113 552	60 833	112 925
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 244 566	-113 552	60 833	112 925
SUM OVERFØRINGER		-1 244 566	-113 552	60 833	112 925



BALANSE 2025 Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	865 525	865 525
Bygninger	5	526 110	526 110
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 391 635	1 391 635
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	17
Andre fordringer		239 365	214 270
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 768 374	277 355
Skattetrekk		756	1 224
SUM OMLØPSMIDLER		2 008 495	492 866
SUM EIENDELER		3 400 129	1 884 501



BALANSE 2025 Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		1 035 272	1 035 272
Årets resultat		-1 244 566	0
SUM EGENKAPITAL	3	-207 494	1 037 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	3 413 507	648 270
Borettsinnskudd	4	101 310	101 310
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 514 817	749 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 643	4 157
Leverandørgjeld		77 777	87 845
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		3 456	3 456
Offentlige avgifter		1 931	2 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 806	97 849
SUM GJELD		3 607 623	847 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 400 129	1 884 501
Pantestillelser		3 514 817	749 580

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Åse Strøm
Styreleder

Björg Helen Hall
Styremedlem

Thomas Zupan
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Moss Værft og Dokk 1 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	395 017	529 128
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 244 566	-113 552
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 765 237	-20 559
B. Årets endring disponible midler	1 520 671	-134 111
C. Disponible midler UB	1 915 688	395 017

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 Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	865 525	865 525
Sum	865 525	865 525

Tomten er kjøpt i 2016 for kr. 865 525.

Note 3 - 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 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	101 310	101 310
Sum	-101 310	-101 310

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1957	526 110
Bokført verdi pr. 31.12	526 110

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308130218	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188232131
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016
Rentesats:	5.65 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.06.2050	20.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 444 486	850 000
Lånesaldo 01.01:	0	648 270
Avdrag i perioden:	30 979	648 270
Opptak i perioden:	3 444 486	0
Lånesaldo 31.12:	3 413 507	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308130218	1	193 124	193 124
	5	193 121	965 605
	5	188 781	943 905
	1	188 779	188 779
	6	187 015	1 122 090

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Moss Værft og Dokk 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

Styreleder	Åse Strøm (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Thomas Zupan (sign.)	04.02.2026
Styremedlem	Björg Helen Hall (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Moss Værft og Dokk 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Moss Værft og Dokk 1 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, 23. 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:

2026-02-23 10:06:58 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 7e1d6b9a-0f3f-438f-9f58-e792e2bf7f22

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.