



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 228 807
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØREÅSEN BORETTSLAG AL
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: Lene Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 28.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 328 398	13 945 225
Sum inntekter		15 328 398	13 945 225
Kostnader			
Lønnskostnad		362 646	386 841
Annen driftskostnad		6 597 093	8 570 274
Sum kostnader		8 536 372	10 562 729
Driftsresultat		6 792 026	3 382 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 480	115 526
Annen rentekostnad		3 427 240	3 685 074
Netto finans		-3 239 073	-3 488 756
Årsresultat		3 552 953	-106 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 552 953	-106 260
Sum overføringer og disponeringer		3 552 953	-106 260



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	56 857 844	56 857 844
Sum anleggsmidler		56 857 844	56 857 844

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		289 466	145 899
Andre fordringer		2 393 879	1 505 067
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 867 962	2 280 657
Sum omløpsmidler		5 551 306	3 931 623

SUM EIENDELER		62 409 150	60 789 467
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		21 200	21 200
-----------------	--	--------	--------

Annen egenkapital		-1 626 815	-5 179 768
-------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	3	-1 605 615	-5 158 568
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	56 033 056	58 016 528
--------------------------------	---	------------	------------

Øvrig langsiktig gjeld	4	6 243 500	6 243 500
------------------------	---	-----------	-----------

Sum langsiktig gjeld		62 276 556	64 260 028
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		1 704 237	1 631 295
Annen kortsiktig gjeld		33 973	56 712
Sum kortsiktig gjeld		1 738 210	1 688 007
Sum gjeld		64 014 766	65 948 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 409 150	60 789 467
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		62 276 556	64 260 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 361327

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 953 228 807
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØREÅSEN BORETTSLAG AL
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: Lene Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 953 228 807
ØREÅSEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 328 398	13 945 225
Sum inntekter		15 328 398	13 945 225
Kostnader			
Lønnskostnad		362 646	386 841
Annen driftskostnad		6 597 093	8 570 274
Sum kostnader		8 536 372	10 562 729
Driftsresultat		6 792 026	3 382 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 480	115 526
Annen rentekostnad		3 427 240	3 685 074
Netto finans		-3 239 073	-3 488 756
Årsresultat		3 552 953	-106 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 552 953	-106 260
Sum overføringer og disponeringer		3 552 953	-106 260



Organisasjonsnr: 953 228 807
ØREÅSEN BORETTSLAG AL

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	56 857 844	56 857 844
Sum anleggsmidler		56 857 844	56 857 844

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		289 466	145 899
Andre fordringer		2 393 879	1 505 067
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 867 962	2 280 657
Sum omløpsmidler		5 551 306	3 931 623

SUM EIENDELER		62 409 150	60 789 467
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		21 200	21 200
--	--	--------	--------

Annen egenkapital		-1 626 815	-5 179 768
Sum egenkapital	3	-1 605 615	-5 158 568

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til

kredittinstitusjoner	6	56 033 056	58 016 528
Øvrig langsiktig gjeld	4	6 243 500	6 243 500

Sum langsiktig gjeld		62 276 556	64 260 028
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 704 237	1 631 295
Annen kortsiktig gjeld		33 973	56 712
Sum kortsiktig gjeld		1 738 210	1 688 007

Sum gjeld		64 014 766	65 948 035
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 409 150	60 789 467
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

62 276 556

64 260 028



Organisasjonsnr: 953 228 807
ØREÅSEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		11 916 882	13 363 139	14 705 026	10 270 255
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 717 034	0	0	5 079 404
Andre driftsinntekter	1	694 482	582 086	581 800	707 520
SUM INNETEKTER		15 328 398	13 945 225	15 286 826	16 057 179
KOSTNADER					
Lønn		0	2 500	0	0
Styrehonorar		317 832	336 537	345 000	345 000
Arbeidsgiveravgift		44 814	47 804	46 051	46 051
Strøm		704 807	689 975	750 000	750 000
Renhold		250 311	315 895	325 000	325 000
Vedlikehold bygg		428 550	2 516 224	450 000	463 500
Vedlikehold VVS		41 486	70 588	100 000	150 000
Vedlikehold elektro		36 556	33 290	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		144 242	261 694	200 000	400 000
Leie vaktmester		501 240	518 533	525 000	525 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		82 560	99 073	100 000	100 000
Revisjonshonorar	0	23 500	25 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		417 060	406 890	417 061	417 061
Andre konsulenttjenester		37 986	143 870	0	0
Telefon/internett		3 736	3 735	7 500	7 500
Årsavgift TV/Internett		1 202 040	1 043 040	1 070 000	1 245 000
Kontingent boligbyggelag		63 600	63 600	63 600	63 600
Forsikringer		1 120 795	934 526	1 157 900	1 203 000
Kommunale avgifter		3 023 943	2 878 185	3 302 000	3 302 000
Andre driftskostnader		91 314	171 769	155 000	155 000
SUM KOSTNADER		8 536 372	10 562 729	9 132 112	9 615 712
DRIFTSRESULTAT		6 792 026	3 382 496	6 154 714	6 441 467
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		85 480	115 526	54 948	50 000
Rentekostnader		3 427 240	3 685 074	3 579 221	3 095 932
Utbytte Gjensidige		102 687	80 792	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 239 073	-3 488 756	-3 524 273	-3 045 932
ÅRSRESULTAT		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
SUM OVERFØRINGER		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535



BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	14 078 470	14 078 470
Bygninger	5	42 779 374	42 779 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		56 857 844	56 857 844
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		282 041	120 602
Andre restanser		7 425	25 297
Andre fordringer		2 393 879	1 505 067
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 867 962	2 280 657
SUM OMLØPSMIDLER		5 551 306	3 931 623
SUM EIENDELER		62 409 150	60 789 467

205 Øreåsen Borettslag



BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		21 200	21 200
Annen egenkapital		-5 179 768	-5 179 768
Årets resultat		3 552 953	0
SUM EGENKAPITAL	3	-1 605 615	-5 158 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	56 033 056	58 016 528
Borettsinnskudd	4	6 243 500	6 243 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 276 556	64 260 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 973	56 712
Leverandørgjeld		1 704 237	1 631 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 738 210	1 688 007
SUM GJELD		64 014 766	65 948 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 409 150	60 789 467
Pantestillelser		62 276 556	64 260 028

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lene Larsen
Styreleder

Dmitry Vasilenko
Styremedlem

Vidar Holm
Styremedlem

Lasse Brennvall
Styremedlem

205 Øreåsen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Øreåsen 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	2 243 616	4 333 348
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 552 953	-106 260
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 983 472	-1 983 472
B. Årets endring disponible midler	1 569 481	-2 089 732
C. Disponible midler UB	3 813 097	2 243 616

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 Øreåsen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	221 760	221 697
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	472 722	360 389
Sum	-694 482	-582 086

Renhold/trappevask og leieinntekter garasje har tidligere vært ført på samme konto som felleskostnadene.

Note 2 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 2018	14 078 470
.....	

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	6 243 500	6 243 500
Sum	-6 243 500	-6 243 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1974		31 222 792
Sykkelbod 2000		332 100
Avfallsboder 2006		69 120
Rehabilitering/fasadeending 2006		10 957 876
Innredet arbeidsrom/møterom 2008		197 486
Sum bygninger		42 779 374

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Øreåsen Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Innfrielse av lån i Nordea
Lånenummer:	95377045328
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Serialån, flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	58 016 528
Avdrag i perioden:	1 983 472
Lånesaldo 31.12:	56 033 056

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377045328	11	318 082	3 498 902
	33	310 737	10 254 321
	60	297 668	17 860 080
	44	273 043	12 013 892
	10	240 965	2 409 650
	2	219 255	438 510
	8	192 901	1 543 208
	37	188 041	6 957 517
	7	150 994	1 056 958

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Øreåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øreåsen Borettslag

Styreleder	Lene Larsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Dmitry Vasilenko (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Vidar Holm (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Lasse Brennvall (sign.)	03.03.2026



Til generalforsamlingen i Øreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øreåsen 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, 13. mars 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:

2026-03-13 13:28:13 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 466c5cd9-9923-453b-ac37-394027a416b4

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.