



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 854
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVTERRASSEN MOSS 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: Anna Sandbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 501 482	1 504 956
Sum inntekter		1 501 482	1 504 956
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		762 936	276 793
Sum kostnader		1 106 840	584 713
Driftsresultat		394 642	920 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 798	25 379
Annen rentekostnad		555 954	603 471
Netto finans		-532 156	-578 091
Årsresultat		-137 513	342 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 513	342 152
Sum overføringer og disponeringer		-137 513	342 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 865 250	18 865 250
Sum anleggsmidler		18 865 250	18 865 250
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		47 871	47 175
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 760	666 378
Sum omløpsmidler		477 631	713 553
SUM EIENDELER		19 342 881	19 578 803
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital		4 082 991	4 220 504
Sum egenkapital		4 152 990	4 290 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 296 844	9 600 599
Øvrig langsiktig gjeld	1	5 659 575	5 659 575
Sum langsiktig gjeld		14 956 419	15 260 174
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 472	20 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld		0	7 483
Sum kortsiktig gjeld		233 472	28 125
Sum gjeld		15 189 891	15 288 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 342 881	19 578 803
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		14 956 419	15 260 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377073

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 658 854
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVTERRASSEN MOSS 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: Anna Sandbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 501 482	1 504 956
Sum inntekter		1 501 482	1 504 956
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		762 936	276 793
Sum kostnader		1 106 840	584 713
Driftsresultat		394 642	920 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 798	25 379
Annen rentekostnad		555 954	603 471
Netto finans		-532 156	-578 091
Årsresultat		-137 513	342 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 513	342 152
Sum overføringer og disponeringer		-137 513	342 152



Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 865 250	18 865 250
Sum anleggsmidler		18 865 250	18 865 250

Omløpsmidler Varer

Andre fordringer		47 871	47 175
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 760	666 378
Sum omløpsmidler		477 631	713 553

SUM EIENDELER		19 342 881	19 578 803
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

		70 000	70 000
Annen egenkapital		4 082 991	4 220 504
Sum egenkapital		4 152 990	4 290 504

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 296 844	9 600 599
Øvrig langsiktig gjeld	1	5 659 575	5 659 575

Sum langsiktig gjeld		14 956 419	15 260 174
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld

		233 472	20 642
		0	7 483
Sum kortsiktig gjeld		233 472	28 125

Sum gjeld		15 189 891	15 288 299
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 342 881	19 578 803
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

POSTER UTENOM BALANSEN Pantstillelser

		14 956 419	15 260 174
--	--	------------	------------





Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 082 364	1 504 956	1 504 945	659 735
Innkrevde kapitalkostnader/renter		419 118	0	0	824 340
SUM INNETEKTER		1 501 482	1 504 956	1 504 945	1 484 075
KOSTNADER					
Styrehonorar		60 000	40 000	40 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	5 640	5 640	8 460
Renhold		31 650	31 650	0	33 000
Vedlikehold bygg		519 722	0	50 000	50 000
Vedlikehold elektro		11 125	54 957	0	15 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	10 000	9 500
Forretningsførerhonorar		51 636	49 650	51 637	52 540
Årsavgift TV/Internett		69 480	63 003	64 900	74 500
Kontingent boligbyggelag		4 200	4 200	4 200	4 200
Forsikringer		1 129	1 129	1 250	1 250
Kommunale avgifter		159 531	152 991	153 000	168 000
Andel felleskostnader		174 314	167 628	173 600	180 000
Andre driftskostnader		6 093	4 866	5 699	7 000
SUM KOSTNADER		1 106 840	584 713	559 926	663 450
DRIFTSRESULTAT		394 642	920 243	945 019	820 625
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		23 798	25 379	15 055	8 750
Rentekostnader		555 954	603 471	569 620	516 972
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-532 156	-578 091	-554 565	-508 222
ÅRSRESULTAT		-137 513	342 152	390 454	312 403
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-137 513	342 152	390 454	312 403
SUM OVERFØRINGER		-137 513	342 152	390 454	312 403



BALANSE 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	18 865 250	18 865 250
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		18 865 250	18 865 250
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		47 871	47 175
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		429 760	666 378
SUM OMLØPSMIDLER		477 631	713 553
SUM EIENDELER		19 342 881	19 578 803



BALANSE 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital		4 220 504	4 220 504
Årets resultat		-137 513	0
SUM EGENKAPITAL		4 152 990	4 290 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	9 296 844	9 600 599
Borettsinnskudd	1	5 659 575	5 659 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 956 419	15 260 174
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 483
Leverandørgjeld		233 472	20 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 472	28 125
SUM GJELD		15 189 891	15 288 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 342 881	19 578 803
Pantestillelser		14 956 419	15 260 174

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Anna Sandbakken
Styreleder

Didrik Markussen
Styremedlem

Veronica Rymoen Minne
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Torvterrassen Moss 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	685 428	620 118
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-137 513	342 152
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-303 755	-276 842
B. Årets endring disponible midler	-441 268	65 310
C. Disponible midler UB	244 159	685 428

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 Torvterrassen Moss Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSSINNSKUDD	5 659 575	5 659 575
Sum	-5 659 575	-5 659 575

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

Anskaffet år

Kostpris 2007	18 865 250
Bokført verdi pr. 31.12	18 865 250

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

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	9537700022
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	13 206 000
Lånesaldo 01.01:	9 600 599
Avdrag i perioden:	303 755
Lånesaldo 31.12:	9 296 844

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9537700022	1	1 009 260	1 009 260
	1	976 735	976 735
	1	687 460	687 460
	1	679 082	679 082
	1	658 877	658 877
	1	651 978	651 978
	1	641 629	641 629
	1	621 917	621 917
	1	619 946	619 946
	1	607 626	607 626
	1	602 698	602 698
	1	528 777	528 777
	1	521 878	521 878
	1	488 983	488 983

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Torvterrassen Moss Borettslag

Pantegjeld

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Torvterrassen Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvterrassen Moss Borettslag

Styreleder	Anna Sandbakken (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Didrik Markussen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Veronica Rymoene Minne (sign.)	13.03.2026



Til generalforsamlingen i Torvterrassen Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvterrassen Moss 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, 27. 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:

2026-03-27 13:51:32 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 4958ad5a-cea6-4232-b066-f398e649a11a

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.