



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 920954227

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 771 342	3 821 064
Sum inntekter		3 771 342	3 821 064
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		933 343	756 723
Sum kostnader		967 573	790 953
Driftsresultat		2 803 770	3 030 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 809	23 581
Sum finansinntekter		19 809	23 581
Annen finanskostnad		1 500 260	1 580 241
Sum finanskostnader		1 500 260	1 580 241
Netto finans		-1 480 451	-1 556 660
Resultat før skattekostnad		1 323 319	1 473 451
Årsresultat		1 323 319	1 473 451
Totalresultat		1 323 319	1 473 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 323 319	1 473 451
Sum overføringer og disponeringer		1 323 319	1 473 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 580 491	97 580 491
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 997	81 569
Sum fordringer		42 997	81 569
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 669	703 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 669	703 365
Sum omløpsmidler		1 070 666	784 934
SUM EIENDELER		98 651 157	98 365 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 439 501	23 116 182
Sum opptjent egenkapital		24 439 501	23 116 182
Sum egenkapital		24 524 501	23 201 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 075 000	27 425 000
Øvrig langsiktig gjeld		47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld		73 750 000	75 100 000
Sum langsiktig gjeld		73 750 000	75 100 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347 968	8 542
Leverandørgjeld		9 565	55 701
Annen kortsiktig gjeld		19 123	
Sum kortsiktig gjeld		376 656	64 243
Sum gjeld		74 126 656	75 164 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 651 157	98 365 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334182

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 954 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
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, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 771 342	3 821 064
Sum inntekter		3 771 342	3 821 064
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		933 343	756 723
Sum kostnader		967 573	790 953
Driftsresultat		2 803 770	3 030 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 809	23 581
Sum finansinntekter		19 809	23 581
Annen finanskostnad		1 500 260	1 580 241
Sum finanskostnader		1 500 260	1 580 241
Netto finans		-1 480 451	-1 556 660
Resultat før skattekostnad		1 323 319	1 473 451
Årsresultat		1 323 319	1 473 451
Totalresultat		1 323 319	1 473 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 323 319	1 473 451
Sum overføringer og disponeringer		1 323 319	1 473 451



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 580 491	97 580 491
Sum varige driftsmidler		97 580 491	97 580 491

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		97 580 491	97 580 491
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		42 997	81 569
Sum fordringer		42 997	81 569

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 669	703 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 669	703 365

Sum omløpsmidler		1 070 666	784 934
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		98 651 157	98 365 425
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 439 501	23 116 182



Sum opptjent egenkapital	24 439 501	23 116 182
Sum egenkapital	24 524 501	23 201 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 075 000	27 425 000
Øvrig langsiktig gjeld	47 675 000	47 675 000
Sum annen langsiktig gjeld	73 750 000	75 100 000
Sum langsiktig gjeld	73 750 000	75 100 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	347 968	8 542
Leverandørgjeld	9 565	55 701
Annen kortsiktig gjeld	19 123	
Sum kortsiktig gjeld	376 656	64 243
Sum gjeld	74 126 656	75 164 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 651 157	98 365 425



Organisasjonsnr: 920 954 227
BORETTLAGET ØRSNES BRYGGE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3296

BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Ved inngangspartiet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møt opp i ØB 1. Ta med stol.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Olaf Norheim Kjær er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. s 9296 Årsregnskap 2025_.pdf
- 2. 3296 BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1.pdf
- 3. s 3296 Kommentarer til årsregnskapet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Bugge
Velges for to år
- Petter Kveil
Velges for et år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn Fiksdal
Velges for et år
- Mette Fagernæs
Velges for et år



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret som ble valgt på generalforsamling 10.3.2025:

Tom-Olaf N Kjær leder

Petter Kveil styremedlem

Pål Halvorsen varamedlem

Liselotte Aune Lee varamedlem

I tillegg satt Gunn Fiksdal som styremedlem fra forrige valg.

Styret viktigste oppgaver er å sikre at bygget er godt vedlikeholdte at vi har et best mulig bo-miljø.

Styret har hatt 7 styremøter + dialog underveis.

Viktigste saker:

- Avsluttet vårt arbeide med 2 utbyggingssaker hos beboere, Ref ekstraordinært årsmøte 2. juni 2025. Den ene saken ble løst ved tilbakeføring. Den andre saken venter på godkjenning hos kommunen
- Innført mobilløsning for dørlås
- Kameraovervåking av garasjen for å forhindre tyveri
- Rundvask av fellesarealer
- Planlagt for maling av bygget utvendig våren 2026
- Oppfølging av 5- års kontrollen
- Dugnad i hagen 7. mai
- Ny kontrakt for utearealene
- Norgespris på strøm
- Merking av sikringsskap / elektro-tavler

For å ta høyde for forventet prisstigning foreslår Styret at husleiene øker med 5 % pr. 1.7.2026.



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920954227, KLIENTNR. 3296

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet 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 opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		720 691	747 241
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 323 319	1 473 451
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 350 000	-1 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-26 681	-26 549
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		694 010	720 691
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 070 666	784 934
Kortsiktig gjeld		-376 656	-64 243
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		694 010	720 691



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1 ORG.NR. 920954227, KLIENTNR. 3296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 500 216	0	1 542 000	1 542 000
Innkrevde felleskostnader	2	921 126	2 316 069	921 000	987 000
Andre inntekter		0	4 995	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 421 342	2 321 064	2 463 000	2 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-8 460
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 449	-5 316	-6 500	-6 695
Forretningsførerhonorar		-60 120	-57 810	-61 000	-63 745
Konsulenthonorar		-12 010	-2 975	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-282 629	-158 458	-137 000	-453 930
Forsikringer		-78 977	-68 403	-70 000	-76 600
Kommunale avgifter	7	-244 533	-196 792	-278 000	-299 198
Energi/fyring	8	-17 544	-18 347	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 202	-140 588	-140 000	-144 200
Andre driftskostnader	9	-102 878	-108 034	-74 000	-82 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		-967 573	-790 953	-830 730	-1 225 308
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 453 770	1 530 111	1 632 270	1 303692
Innbetalt andel fellesgjeld		1 350 000	1 500 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 803 770	3 030 111	1 632 270	1 303692
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 809	23 581	0	20 000
Finanskostnader	11	-1 500 260	-1 580 241	-1 579 000	-1 542 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 480 451	-1 556 660	-1 579 000	-1 522 000
ÅRSRESULTAT		1 323 319	1 473 451	53 270	-218 308
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 323 319	1 473 451		



BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

ORG.NR. 920954227, KLIENTNR. 3296

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 525 000	66 525 000
Tomt		31 055 491	31 055 491
SUM ANLEGGSMIDLER		97 580 491	97 580 491
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 997	41 824
Andre kortsiktige fordringer		0	39 745
Driftskonto OBOS-banken		469 470	64 106
Sparekonto OBOS-banken		558 199	639 259
SUM OMLØPSMIDLER		1 070 666	784 934
SUM EIENDELER		98 651 157	98 365 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	13	24 439 501	23 116 182
SUM EGENKAPITAL		24 524 501	23 201 182
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	26 075 000	27 425 000
Borettsinnskudd		47 675 000	47 675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 750 000	75 100 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 565	55 701
Påløpte renter		347 968	8 542
Annen kortsiktig gjeld	16	19 123	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 656	64 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 651 157	98 365 425
Pantstillelse	17	95 350 000	95 350 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 17.02.2026

Styret i Borettslaget Ørsnes Brygge 1



Tom Olaf Norheim Kjær /S/

Gunn Fiksdal /S/

Petter Kveil /S/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Service og Vedlikehold	38 400
Felleskostnader	755 430
TV/bredbånd	127 296
Kapitalkostnader IN I	1 529 871
Reg.kapitalkostnader IN I	-29 654
Fratrekk kapitalkostnader	-1 500 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	921 126

NOTE 3



PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	-30 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 449
SUM REVISJONSHONORAR	-7 449

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 635
Drift/vedlikehold elektro	-19 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 398
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 206
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 629

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-193 898
Feie- og tilsynsgebyr	-1 012
Renovasjonsgebyr	-49 623
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 533

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 544
SUM ENERGI / FYRING	-17 544

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 915
Renhold ved firmaer	-71 499
Snørydding	-8 793
Andre driftskostnader	-15 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790



Andre kontorkostnader	-400
Bank- og kortgebyr	-2 068
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 878

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 940
SUM FINANSINNTEKTER	19 809

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 500 216
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-1 500 260

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	66 525 000
SUM BYGNINGER	66 525 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 839 501
Egenkapital fra IN tidligere år	20 250 000
Egenkapital fra IN 2025	1 350 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 439 501

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 50 år., avdragsfritt frem til 01.09.39	
Opprinnelig 2019	-47 675 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	20 250 000
Nedbetalt i år, IN	1 350 000
	-26 075 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 075 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN



Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr

DNB Første avdrag er 30.12.2039 Potensiell endring i felleskostnad fra 01.10.2039

6	744
5	1 179
10	1 985
1	2 047
13	2 047
7	2 202
2	3 225
12	3 598
16	3 660
11	3 691
14	3 908
3	4 063

NOTE 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019	-47 675 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-47 675 000

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-19 123
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 123

NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 675 000
Pantelån	26 075 000
Beregnete IN forpliktelser	21 600 000
TOTALT	95 350 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:



Bygninger	66 525 000
Tomt	31 055 491
TOTALT	97 580 491

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-19 19:16:00 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20

3296 BOREITSLAGE I VÅRSNES BRYGGE 1.pdf



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var på 694.010

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i tillegg til maling av bygget som snart har stått i 7 år.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Ordinær service på ventilasjonsanlegg er forskuddsbetalt for 2026.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert med en økning på 5 % i felleskostnader fra 01.07.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 3296 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ØRSNES BRYGGE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.