



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 085 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 2 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: Lone Hennum
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		873 312	839 184
Sum inntekter		873 312	839 184
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	24 532
Annen driftskostnad		271 727	265 502
Sum kostnader		364 609	353 202
Driftsresultat		508 703	485 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 475	17 190
Annen rentekostnad		311 363	328 746
Netto finans		-289 009	-308 286
Årsresultat		219 694	177 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 694	177 696
Sum overføringer og disponeringer		219 694	177 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	869 470	869 470
Sum anleggsmidler		869 470	869 470
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		0	11 675
Andre fordringer		120 864	105 009
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 585	473 410
Sum omløpsmidler		653 449	590 094
SUM EIENDELER		1 522 918	1 459 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		-3 393 056	-3 612 750
Sum egenkapital	2	-3 391 855	-3 611 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 842 158	4 995 184
Øvrig langsiktig gjeld	3	10 500	10 500
Sum langsiktig gjeld		4 852 658	5 005 684
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		56 058	53 228
Annen kortsiktig gjeld		6 058	12 201
Sum kortsiktig gjeld		62 116	65 429
Sum gjeld		4 914 774	5 071 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 522 918	1 459 563
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		4 852 658	5 005 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341170

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 085 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Orkerød 2 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: Lone Hennum
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: 947 085 468
Orkerød 2 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		873 312	839 184
Sum inntekter		873 312	839 184
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	24 532
Annen driftskostnad		271 727	265 502
Sum kostnader		364 609	353 202
Driftsresultat		508 703	485 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 475	17 190
Annen rentekostnad		311 363	328 746
Netto finans		-289 009	-308 286
Årsresultat		219 694	177 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 694	177 696
Sum overføringer og disponeringer		219 694	177 696



Organisasjonsnr: 947 085 468
Orkerød 2 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	869 470	869 470
Sum anleggsmidler		869 470	869 470

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		0	11 675
Andre fordringer		120 864	105 009
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 585	473 410
Sum omløpsmidler		653 449	590 094

SUM EIENDELER		1 522 918	1 459 563
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

Selskapskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		-3 393 056	-3 612 750
Sum egenkapital	2	-3 391 856	-3 611 550

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

kredittinstitusjoner	5	4 842 158	4 995 184
Øvrig langsiktig gjeld	3	10 500	10 500

Sum langsiktig gjeld		4 852 658	5 005 684
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld Sum kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		56 058	53 228
Annen kortsiktig gjeld		6 058	12 201
Sum kortsiktig gjeld		62 116	65 429

Sum gjeld		4 914 774	5 071 113
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 522 918	1 459 563
---------------------------------	--	------------------	------------------

POSTER UTENOM BALANSEN



Pantstillelser

4 852 658

5 005 684



Organisasjonsnr: 947 085 468
Orkerød 2 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Orkerød 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		641 208	839 184	876 949	425 733
Innkrevde kapitalkostnader/renter		232 104	0	0	450 367
SUM INNETEKTER		873 312	839 184	876 949	876 100
KOSTNADER					
Styrehonorar		22 000	21 500	22 000	22 000
Arbeidsgiveravgift		3 102	3 032	3 102	3 102
Strøm		10 300	11 595	13 000	11 000
Vedlikehold bygg		10 440	7 028	10 000	55 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		6 040	160	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		579	0	5 000	5 000
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		39 786	38 256	39 784	40 480
Årsavgift TV/Internett		67 780	63 168	64 850	77 500
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600	3 600
Forsikringer		40 855	35 543	44 000	44 000
Kommunale avgifter		137 506	155 891	168 500	168 500
Andre driftskostnader		14 621	5 929	8 000	10 000
SUM KOSTNADER		364 609	353 202	400 336	458 682
DRIFTSRESULTAT		508 703	485 982	476 613	417 418
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		18 475	17 190	13 000	12 000
Rentekostnader		311 363	328 746	318 142	284 082
Utbytte Gjensidige		3 879	3 270	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-289 009	-308 286	-305 142	-272 082
ÅRSRESULTAT		219 694	177 696	171 471	145 336
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		219 694	177 696	171 471	145 336
SUM OVERFØRINGER		219 694	177 696	171 471	145 336



BALANSE 2025 Orkerød 2 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	535 587	535 587
Bygninger	4	333 883	333 883
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		869 470	869 470
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	11 675
Andre fordringer		120 864	105 009
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		532 585	473 410
SUM OMLØPSMIDLER		653 449	590 094
SUM EIENDELER		1 522 918	1 459 563

12 Orkerød 2 Borettslag



BALANSE 2025 Orkerød 2 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		-3 612 750	-3 612 750
Årets resultat		219 694	0
SUM EGENKAPITAL	2	-3 391 855	-3 611 550
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	4 842 158	4 995 184
Borettsinnskudd	3	10 500	10 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 852 658	5 005 684
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 058	12 201
Leverandørgjeld		56 058	53 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 116	65 429
SUM GJELD		4 914 774	5 071 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 522 918	1 459 563
Pantestillelser		4 852 658	5 005 684

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lone Hennum
Styreleder

Rune Wiggen
Styremedlem

Trygve Simonsen
Styremedlem

12 Orkerød 2 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 2 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	524 665	488 104
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	219 694	177 696
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-153 026	-141 136
B. Årets endring disponible midler	66 668	36 560
C. Disponible midler UB	591 333	524 665

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 Orkerød 2 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	535 587	535 587
Sum	535 587	535 587

Tomten er kjøpt i 2014 for kr. 535 587.

Note 2 - 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 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	10 500	10 500
Sum	-10 500	-10 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1955	333 883
Bokført verdi pr. 31.12	333 883

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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Orkerød 2 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:		Utkjøp av festetomter fra Moss Kommune	
Lånenummer:	61188257940	61188208869	61188201228
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2013
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051	30.03.2039	30.03.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	350 000	1 360 000
Lånesaldo 01.01:	4 197 488	232 045	565 651
Avdrag i perioden:	66 527	10 450	76 049
Lånesaldo 31.12:	4 130 961	221 595	489 602

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188201228	4	41 623	166 492
	4	40 657	162 628
	4	40 120	160 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188208869	4	18 839	75 356
	4	18 402	73 608
	4	18 159	72 636
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188257940	4	351 188	1 404 752
	4	343 042	1 372 168
	4	338 511	1 354 044

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Orkerød 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 2 Borettslag

Styreleder	Lone Hennum (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Rune Wiggen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Trygve Simonsen (sign.)	19.02.2026



Til generalforsamlingen i Orkerød 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 2 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, 20. 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:

2026-02-20 13:28:59 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 07fb9587-6c2e-4a2e-9b46-76e510ff9d5e



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.