



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: 16.03.2026

### 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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 954313484

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 392 767	1 330 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 392 767</b>	<b>1 330 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 062	55 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 265	
Annen driftskostnad		1 007 051	1 109 869
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 070 378</b>	<b>1 165 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 389</b>	<b>165 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 809	45 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 809</b>	<b>45 297</b>
Annen finanskostnad		124 438	140 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 438</b>	<b>140 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 629</b>	<b>-95 690</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 760	69 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 946 375	5 946 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		601 133	571 400
Sum varige driftsmidler		6 547 508	6 517 775
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 059	5 735
Sum finansielle anleggsmidler		7 059	5 735
Sum anleggsmidler		6 554 567	6 523 510
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			2 784
Sum fordringer		0	2 784
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 483	1 400 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 483	1 400 118
Sum omløpsmidler		1 460 483	1 402 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 015 050</b>	<b>7 926 411</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 028 270	3 787 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 028 270</b>	<b>3 787 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 030 470</b>	<b>3 789 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 906 847	2 064 416
Øvrig langsiktig gjeld		2 039 883	2 038 688
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 946 730</b>	<b>4 103 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 946 730</b>	<b>4 103 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		826	1 098
Leverandørgjeld		37 024	31 676
Annen kortsiktig gjeld			823
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 850</b>	<b>33 598</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 984 580</b>	<b>4 136 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 015 050</b>	<b>7 926 411</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345699

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: 16.03.2026

#### 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, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 392 767	1 330 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 392 767</b>	<b>1 330 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 062	55 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 265	
Annen driftskostnad		1 007 051	1 109 869
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 070 378</b>	<b>1 165 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 389</b>	<b>165 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 809	45 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 809</b>	<b>45 297</b>
Annen finanskostnad		124 438	140 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 438</b>	<b>140 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 629</b>	<b>-95 690</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 760	69 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## 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

5 946 375

5 946 375

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

601 133

571 400

Sum varige driftsmidler

6 547 508

6 517 775

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

7 059

5 735

Sum finansielle

anleggsmidler

7 059

5 735

Sum anleggsmidler

6 554 567

6 523 510

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Andre fordringer

2 784

Sum fordringer

0

2 784

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 460 483

1 400 118

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 460 483

1 400 118

Sum omløpsmidler

1 460 483

1 402 901

SUM EIENDELER

8 015 050

7 926 411

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

2 200

2 200

Annen innskutt egenkapital



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 028 270	3 787 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 028 270</b>	<b>3 787 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 030 470</b>	<b>3 789 710</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 906 847	2 064 416
Øvrig langsiktig gjeld	2 039 883	2 038 688
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 946 730</b>	<b>4 103 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 946 730</b>	<b>4 103 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	826	1 098
Leverandørgjeld	37 024	31 676
Annen kortsiktig gjeld		823
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>37 850</b>	<b>33 598</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 984 580</b>	<b>4 136 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 015 050</b>	<b>7 926 411</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

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. 4935

RØDSTEIGEN BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i RØDSTEIGEN BORETTSLAG

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:

16. mars 2026 kl. 18:00, Milano på Rena.

### 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.

### 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. Pristilbud for utbedring av skader på borettslaget og maling av bygningene i borettslaget
8. Forretningskontor - endring av vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØDSTEIGEN BORETTSLAG



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

Sissel Frang Rustad 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. 4935 Rødsteigen borettslag Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4935 Rødsteigen Brl Revisjonsberetning - Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000 som tidligere år.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 7

## **Pristilbud for utbedring av skader på borettslaget og maling av bygningene i borettslaget**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet pristilbud på vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Arbeidet omfatter utbedring av skader på bygningssmassen samt maling av alle bygninger i en ny, mørk grå farge.

Rena Hus og Hyttebygg AS har levert tilbud på utbedring av skader med en kostnad på kr 106000. Rego Pro Rackus har levert tilbud på malejobben med en totalpris på kr 450000 inkl. mva.

Samlet kostnad for prosjektet er kr 556000. Styret foreslår at tiltaket finansieres ved bruk av borettslagets oppsparte midler.

### **Styrets innstilling**

Styrets forslag om utbedring og maling godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 8

## **Forretningskontor - endring av vedtekter**

**Krav til flertall:**  
To tredjedels (67%)

### **Forretningskontor – endring av vedtekter**

OBOS har ikke lenger kontor på Elverum og borettslagets forretningsadresse er nå på Hamar, der OBOS har kontor. For å endre dette i Brønnøysundregisteret kreves det at vedtektene endres. I dag står det følgende:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011 tidligere Elverum og Omegn boligbyggelag.

Dette foreslås endret til følgende:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **Styrets innstilling**

Vedtektene endres som beskrevet i saksfremstillingen.



## Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i saksfremstillingen.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

## Sak 10

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret har hatt 7 møter i løpet av 2025.

Styret var på OBOS seminar på Hamar i mars måned.

Hva styret har fått gjort i 2025:

- Ryddet fellesareal
- Kjørt på jord
- Sådd og kalket
- Dugnad ble avholdt 10/5 etterfulgt av kaffe og kaker
- Det er felt 4 trær på nederste rekke, samt kjørt på 2 lass grus
- Sjøppelskur er malt innvendig
- Sommerfest ble avholdt i juni, med grilling hos leder
- Det er blitt skiftet ut en del søppeldunker
- Robotklipper er innkjøpt
- Rørlegger har inspisert ute og inne kraner i alle leiligheter
- Rena hus og hyttebygg a/s har befart alle leilighetene for evt råteskader
- Befaring er gjennomført med Jonas malerfirma
- Vedlikeholdsplan er laget
- Det jobbes med brannslukningsapparater til garasjebygget
- Sjøppelskur er innkjøpt til Huldretun

Morten Brenden har overtatt leilighet nr. 7.

Styret i 2025 har bestått av:

Leder: Sissel Rustad

Styremedlem: Knut Perstu

Styremedlem: Bente Trønnes

Varamedlemmer: Janne Svendsberget, Tone Mette Waaler, Anders Røed



**RØDSTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954313484, KLIENTNR. 4935**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 369 304</b>	<b>1 445 150</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		240 760	69 481
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 265	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-31 998	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-157 569	-145 115
Innsk. øremerk. bankkto		-129	835
Uttak øremerk. bankkto		0	-1 047
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>53 329</b>	<b>-75 846</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 422 633</b>	<b>1 369 304</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 460 483	1 402 901
Kortsiktig gjeld		-37 850	-33 598
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 422 633</b>	<b>1 369 304</b>



## RØDSTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954313484, KLIENTNR. 4935

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 387 032	1 297 320	1 387 000	1 387 000
Andre inntekter	3	5 735	33 020	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 392 767</b>	<b>1 330 340</b>	<b>1 387 000</b>	<b>1 387 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 062	-5 300	-6 000	-6 000
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-2 265	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 200	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-78 535	-75 510	-79 000	-82 555
Konsulenthonorar		-5 814	-3 196	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-62 341	-105 363	-97 000	-97 360
Forsikringer		-220 697	-186 911	-210 000	-234 000
Kommunale avgifter	8	-436 991	-512 955	-469 000	-487 030
Energi/fyring	9	-8 331	-8 200	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 924	-123 444	-125 000	-128 750
Andre driftskostnader	10	-56 218	-86 290	-60 000	-61 560
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 070 378</b>	<b>-1 165 169</b>	<b>-1 118 000</b>	<b>-1 169 495</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>322 389</b>	<b>165 171</b>	<b>269 000</b>	<b>217 505</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	42 809	45 297	0	0
Finanskostnader	12	-124 438	-140 987	-140 000	-118 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 629</b>	<b>-95 690</b>	<b>-140 000</b>	<b>-118 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>240 760</b>	<b>69 481</b>	<b>129 000</b>	<b>99 505</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		240 760	69 481		



**RØDSTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954313484, KLIENTNR. 4935**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 536 716	5 536 716
Tomt		409 659	409 659
Andre varige driftsmidler	14	601 133	571 400
Øremerkede bankinnskudd		7 059	5 735
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 554 567</b>	<b>6 523 510</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 034
Andre kortsiktige fordringer		0	1 750
Driftskonto OBOS-banken		363 129	294 824
Sparekonto OBOS-banken		1 097 354	1 105 294
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 460 483</b>	<b>1 402 901</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 015 050</b>	<b>7 926 411</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 22 * 100	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	4 028 270	3 787 510
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4 030 470</b>	<b>3 789 710</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 906 847	2 064 416
Borettsinnskudd	16	2 034 000	2 034 000
Annen langsiktig gjeld		5 883	4 688
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 946 730</b>	<b>4 103 104</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		37 024	31 677
Påløpte renter		826	1 098
Annen kortsiktig gjeld		0	823
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 850</b>	<b>33 598</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 015 050</b>	<b>7 926 411</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	9 019 000	11 949 000
Garantiansvar		0	0

Åmot, 18.02.2026  
Styret i Rødsteigen Borettslag

Sissel Frang Rustad /s/

Bente Irene Trønnes /s/

Knut Perstu /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 KLASSIFISERING 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader, kap	1 222 656
Garasje	30 672
Kabel-tv	133 704
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 387 032</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Miljøtiltak fra OBOS	5 735
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 735</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Fri bil, tlf etc.	-210
Arbeidsgiveravgift	-5 852
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 062</b>

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



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>
I tillegg har styret fått dekket mat (inkludert under andre driftskostnader)	-300

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 200
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 200</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 782
Drift/vedlikehold VVS	-5 170
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 754
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 635
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 341</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-86 941
Vann- og avløpsgebyr	-176 794
Feie- og tilsynsgebyr	-9 856
Renovasjonsgebyr	-163 400
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-436 991</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 331
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-8 331</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-100
Snørydding	-37 750
Andre driftskostnader	-288
Kontor- og datarekvisita	-727
Trykksaker	-2 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 401
Andre kostnader tillitsvalgte	-300
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-30
Bilgodtgjørelse	-560
Kontingenter	-4 400
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-3 847
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 218</b>



## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	574
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 323
Andre renteinntekter	4 912
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 809</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-124 438
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-124 438</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	5 536 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 536 716</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.9/bnr.289 M. flere.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Robot gressklipper		
Tilgang 2025	31 998	
Avskrevet i år	-2 265	
		29 733
Garasjer		
Tilgang 1997	571 400	
		571 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>601 133</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-2 265</b>

## NOTE 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,84 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2009	-4 110 000	
Nedbetalt tidligere	2 045 584	
Nedbetalt i år	157 569	
		-1 906 847
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 906 847</b>



## NOTE 16

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 034 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 034 000</b>

## NOTE 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 034 000
Pantelån	1 906 847
<b>TOTALT</b>	<b>3 940 847</b>

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

Bygninger	5 536 716
Tomt	409 659
<b>TOTALT</b>	<b>5 946 375</b>



Til generalforsamlingen i Rødsteigen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødsteigen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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 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, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

16 av 19 4935 Rødsteigen Brl Revisjonsberetning - Borettslag.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 23. februar 2026  
Tell Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 4935 Selskapsnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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