



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 430 118  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58  
Forretningsadresse: c/o Azets Insite AS avd Odda  
Smelteverket 57  
5750 ODDA

### 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: Birte Nistov  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

### 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, 18.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		1 310 400	1 094 400
Annen driftsinntekt		17 640	5 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 328 040</b>	<b>1 099 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 060	11 060
Revisjonshonorar		18 125	17 188
Forretningsførerhonorar		129 148	134 371
Vedlikehold		193 941	19 528
Kabel-TV		203 688	192 486
Forsikring		145 601	132 736
Kommunale avgifter		489 048	454 434
Energi og strøm		14 322	14 466
Annen driftskostnad		3 688	3 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 208 620</b>	<b>980 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 420</b>	<b>119 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 403	13 301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 403</b>	<b>13 301</b>
Annen rentekostnad		86 921	98 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 921</b>	<b>98 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 518</b>	<b>-85 338</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		46 902	34 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter		100 000	100 000
Bygninger		1 640 000	1 640 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 740 000</b>	<b>1 740 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 740 000</b>	<b>1 740 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	7 600
Andre kortsiktige fordringer		104 256	93 456
<b>Sum fordringer</b>		<b>114 256</b>	<b>101 056</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		156 119	72 292
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>156 119</b>	<b>72 292</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>270 375</b>	<b>173 348</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 010 375</b>	<b>1 913 348</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen egenkapital		-688 871	-735 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-688 871</b>	<b>-735 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-686 471</b>	<b>-733 373</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 551 270	1 660 130
Langsiktig konserngjeld		960 000	960 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 511 270</b>	<b>2 620 130</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 511 270</b>	<b>2 620 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		9 100	4 100
Leverandørgjeld		170 316	16 394
Skyldig offentlige avgifter		1 060	
Annen kortsiktig gjeld		5 100	6 096
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 576</b>	<b>26 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 696 846</b>	<b>2 646 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 010 375</b>	<b>1 913 348</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 310253

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 430 118  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58  
Forretningsadresse: c/o Azets Insite AS avd Odde  
Smelteverket 57  
5750 ODDA

#### 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: Birte Nistov  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 17.02.2026



Organisasjonsnr: 948 430 118  
BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		1 310 400	1 094 400
Annen driftsinntekt		17 640	5 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 328 040</b>	<b>1 099 811</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 060	11 060
Revisjonshonorar		18 125	17 188
Forretningsførerhonorar		129 148	134 371
Vedlikehold		193 941	19 528
Kabel-TV		203 688	192 486
Forsikring		145 601	132 736
Kommunale avgifter		489 048	454 434
Energi og strøm		14 322	14 466
Annen driftskostnad		3 688	3 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 208 620</b>	<b>980 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 420</b>	<b>119 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 403	13 301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 403</b>	<b>13 301</b>
Annen rentekostnad		86 921	98 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 921</b>	<b>98 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 518</b>	<b>-85 338</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		46 902	34 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>





Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 551 270	1 660 130
Langsiktig konserngjeld	960 000	960 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 511 270</b>	<b>2 620 130</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 511 270</b>	<b>2 620 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Konvertible lån	9 100	4 100
Leverandørgjeld	170 316	16 394
Skyldig offentlige avgifter	1 060	
Annen kortsiktig gjeld	5 100	6 096
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 576</b>	<b>26 590</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 696 846</b>	<b>2 646 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 010 375</b>	<b>1 913 348</b>



Organisasjonsnr: 948 430 118  
BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Borettslaget Røldalsveg 58

Organisasjonsnummer 948 430 118

### Styrets rapport for 2025

#### 1. Formål

Borettslaget Røldalsveg 58 ligger i Ullensvang Kommune og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig.

#### 2. Styrets sammensetning

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styreleder	Ole Johnny Håvik	* valgt for 2024 – 2026
Styremedlem	Charlotte Jensen	* valgt for 2024 – 2026
Styremedlem	Ingunn Solheim	valgt for 2025 – 2027
Styremedlem	Gunn Karin Kristiansen	valgt for 2025 – 2027
Varamedlem	Anette Svan	* valgt for 2025 – 2026
Varamedlem	Lise Jensen	* valgt for 2025 – 2026
Varamedlem	Grethe Håvik	* valgt for 2025 – 2026

Merk: De som er markert med \* er på valg i 2026.

#### 3. Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

##### Saker som har vært behandlet:

- Regnskap 2025
- Budsjett 2026
- Styret vedtok å øke Felleskostnaden fra 1 juli 2025, fra kr. 4.100,- til kr. 5.000,-
- TAK
- Styret har mottatt 2 tilbud på takteking, et fra Høyer på ca. 2.700.000,- og et fra Lofthus Bygg på kr. 592.000,- Det er også mottatt tilbud fra Lofthus Bygg AS på pipebeslag og rehab. Piper. Tak og piper skal repareres i løpet av 2026.
- TERASSER/BALKONGER
- Høyer har utbedret lekkasjen på altanen til Håvik.
- Styret vil at generalforsamling skal avgjøre om terrassene, balkongene, 1 og 3 etg. skal utbedres, og om de skal utbedres i samme størrelse som i dag, eller om de skal utvides og bygges større enn dagens. Styret har mottatt tilbud fra Lofthus Bygg på større altaner/balkonger i 3 etg, tilbudet er på kr. 2.094.000,- Det er også mottatt tilbud på terrassene 1 etg på kr. 1.791.990,-
- Røynstrand Entreprenør AS. Styret mener at noe av arbeidet som tidligere er utført av Røynstrand Entreprenør AS, er dårlig utført, dette er blitt klagd på. Styret følger saken opp.



Borettslaget foretar løpende vedlikeholdsarbeid. Styret mener at det hittil gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er vesentlig høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## 4. Lagets drift og økonomi

### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til avtale utført av Azets Insight AS og regnskapet er ført av Azets Insight AS. Borettslagets revisor har vært Ullensvang Revisjon AS.

### Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslaget består av i alt 24 leiligheter  
Borettslagets forsikring er fullverdiforsikring i forsikringsselskapet Gjensidige.  
Forsikringspremie betalt i 2025 kr 145.601,-

Forsikringen omfatter heldekning, naturskade, skadedyr, huseieransvar, Styreansvar, rettshjelp, og lovbestemt yrkesskade for tilfeldige, ikke fast ansatte.

### Boligomsetning og framleie:

Det ble omsatt 2 leiligheter i 2025.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes og bekostes av den enkelte.

Pr. 31.12.2025 er 0 leiligheter fremleiet.

### Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsregnskapets punkt om budsjett for 2026.

Styret er klar over at borettslaget egenkapital er negativ med kr. 686.471,-. Dette skyldes at gjennomførte opprustninger av borettslagets hus ikke aktiveres, men føres som driftskostnader. Et annet forhold er at innskuddene som er knyttet til den enkelte leilighet, i alt kr. 960 000,- fremstår som gjeld. Det foreligger ingen betalingsplikt for disse. Innskuddene er reelt sett en del av borettslagets egenkapital.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2025 var kr. 1 310 400,-. Andre driftsinntekter kr. 17 640,-

### Kostnader

Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 1 208 620,-.

### Resultat

Årets resultat (overskudd) på kr 46 902,-

### Disponible midler

Disponible midler har en nedgang på kr. 61 958,-  
Pr 31.12.2025 hadde borettslaget disponible midler på kr 84 799,-  
Styret foreslår at samtlige disponible midler overføres neste års drift.




Styret anbefaler at det fremlagte regnskapet fastsettes som Borettslaget Røldalsveg 58 sitt regnskap for 2025.

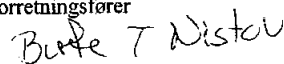
Styret mener at vilkåret om fortsatt drift er til stede, og at regnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Det vises ellers til regnskapet.


Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø.


Odda 27.01.2026

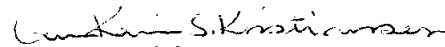
  
Ole Johnny Håvik  
Styrets leder

Birte T Nistov  
Azets Insight AS  
Forretningsfører



  
Charlotte Jensen  
Styremedlem

  
Ingunn Solheim  
Styremedlem

  
Gunn Karin Kristiansen  
Styremedlem



# ÅRSREGNSKAP

2025

## BORETTLAGET RØLDALSVEG 58

### Innhold :

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisors beretning

Organisasjonsnummer : 948 430 118



## BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58

	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	2026
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		-1 310 400	-1 094 400	-1 180 000	-1 440 000
Andre driftsinntekter		-17 640	-5 411	-10 000	-10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>-1 328 040</b>	<b>-1 099 811</b>	<b>-1 190 000</b>	<b>-1 450 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	11 060	11 060	11 000	11 000
Styrchonorar	4	0	0		
Revisjonshonorar	6	18 125	17 188	19 000	20 000
Forretningsførerhonorarer	17	129 148	134 371	123 500	122 000
Vedlikehold	7	193 941	19 528	100 000	2 836 000
Kabel - TV		203 688	192 486	204 000	219 000
Forsikringer		145 601	132 736	140 000	153 000
Kommunale avgifter	8	489 048	454 434	481 000	492 000
Energi og strøm		14 322	14 466	15 000	17 000
Andre driftskostnader	9	3 688	3 771	8 000	13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 208 620</b>	<b>980 039</b>	<b>1 101 500</b>	<b>3 883 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-119 420</b>	<b>-119 772</b>	<b>-88 500</b>	<b>2 433 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:</b>					
Renteinntekt		0	0	0	0
Utbytt fra Gjensidige		-14 403	-13 301	-13 000	-15 000
Rentekostnad		86 921	98 639	95 000	140 000
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>72 518</b>	<b>85 338</b>	<b>82 000</b>	<b>125 000</b>
<b>ÅRSOVERSKUDD</b>		<b>-46 902</b>	<b>-34 434</b>	<b>-6 500</b>	<b>2 558 000</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
Overført annen egenkapital		46 902	34 434		
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>46 902</b>	<b>34 434</b>		



## BORETTSLAGET RØLDALSVEG 58

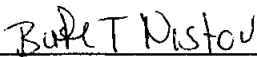
BALANSE	Noter	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	10	100 000	100 000
Bygninger	11	1 640 000	1 640 000
Andre driftsmidler	5	0	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 740 000</b>	<b>1 740 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Øremerkede bankinnskudd		0	0
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 740 000</b>	<b>1 740 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanser felleskostnader		10 000	7 600
Andre fordringer		104 256	93 456
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>114 256</b>	<b>101 056</b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER, OL.</b>			
Innestående på driftskonto		156 119	72 292
Innestående på særvilkår		0	0
<b>SUM BANKINNSKUDD</b>		<b>156 119</b>	<b>72 292</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>270 375</b>	<b>173 348</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 010 375</b>	<b>1 913 348</b>




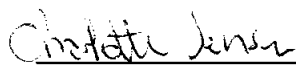
## BORETTLAGET RØLDALSVEG 58


EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital ( 24 andeler á kr 100 )		-2 400	-2 400
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>-2 400</b>	<b>-2 400</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		688 871	735 773
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>688 871</b>	<b>735 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>686 471</b>	<b>733 373</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Vedlikeholdsavsetning		0	0
<b>SUM AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	12,14	-1 551 270	-1 660 130
Borettsinnskudd	13, 14	-960 000	-960 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-2 511 270</b>	<b>-2 620 130</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		-9 100	-4 100
Leverandørgjeld	15	-170 316	-16 394
Skyldige offentlige myndigheter		-1 060	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-5 100	-6 096
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-185 576</b>	<b>-26 590</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>-2 696 846</b>	<b>-2 646 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-2 010 375</b>	<b>-1 913 348</b>
<b>PANTESTILLELSER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

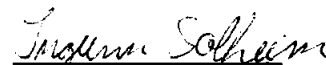
Odda 27/1 - 26

  
Azets Insight As - ODDA.  
Birte Nistov  
Forretningsfører

  
Ole Johnny Håvik  
Styrets leder

  
Charlotte Jensen  
Styremedlem

  
Gunn Karin Kristiansen  
Styremedlem

  
Ingunn Solheim  
Styremedlem



## Noter 2025 for Borettslaget Røldalsveg 58

### Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

### Note 2: Disponible midler

Disponible midler	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>A: Disponible midler pr. 01.01</b>		146 757	221 183	146 757	84 799
Endring i disponible midler :					
Årets resultat (se resultatregnskap)		46 902	34 434	6 500	-2 558 000
Tilbakeføring av avskrivninger					
Fradrag for gjennomført påkostning					
Salgssum ved salg av anleggsmidler					
Opptak langsiktig lån					2 800 000
Avdrag på langsiktig lån		-108 860	-108 860	-108 860	-108 860
Innbetalt annen langsiktig gjeld					
Tilleggsinnbetaling borettsinnskudd					
Kjøp av aksjer / andeler					
<b>B: Årets endring disponible midler</b>		-61 958	-74 426	-102 360	133 140
<b>C: Disponible midler 31.12</b>		84 799	146 757	44 397	217 939

	2025	2024
Omløpsmidler :	270 375	173 348
Kortsiktig gjeld :	-185 576	-26 590
Disponible midler	84 799	146 757

### Note 3: Personalkostnader

	2025	2024
Lønnskostnader		
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 060	1 060
Sum personalkostnader	11 060	11 060

Det har ikke vært ansatte i selskapet.

### Note 4: Styrehonorar

Det er utbetalt kr 10.000 i styrehonorar.  
Se personalkostnader



## Noter 2025 for Borettslaget Røldalsveg 58

### Note 5: Andre anleggsmidler

Selskapet har ikke større varige investeringer som er aktivert.

### Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 var kr. 18.125 inklusiv mva, av dette utgjør honorar annen bistand kr. 6.344.

### Note 7: Vedlikehold

Tekst	Beløp
Høyer Odda AS - div bygningsarbeider	161 706
Rørlegger Nils Aksnes & Co AS - lekkasje	12 951
Harald Skare - containere	13 304
Fonna Elektro AS - jordfeil	6 750
Egenandel Gjensidige	12 000
Erstatning naturskade Gjensidige	-16 000
Power - LED-pærer og sikringer	2 700
Europpris - strøsand mm	529
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>193 940</b>

### Note 8: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, og feieavgift.

### Note 9: Andre driftskostnader

Tekst	Beløp
Catering kald mat	730
Bank og kortgebyr	2 958
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>3 688</b>

### Note 10: Tomt

Tomten gnr. 60 bnr. 135 er kjøpt for kr 100.000 i 1988.



## Noter 2025 for Borettslaget Røldalsveg 58

### Note 11: Bygninger

Anskaffet år:	Beløp
Kostpris bygninger 1980	1 640 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>1 640 000</b>

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

### Note 12: Pantegjeld

	DnB NOR ASA
Långiver	2020
Opprinnelig låneår	20
Løpctid	5,00 %
Rente	2 150 000
Opprinnelig	-489 870
Nedbetalt tidligere	-108 860
Nedbetalt i år	1 551 270
<b>Sum pantegjeld</b>	

Renter belastet regnskapet 2024 er kr 98.639.

Gjeld som forfaller senere enn 5 år fra Balansedato 1 006 970

Lånet er et annuitetslån

### Note 13: Borettsinnskudd

Opprinnelig 1980 ( kr 40.000 x 24 )	960 000
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>960 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Noter 2025 for Borettslaget Røldalsveg 58

### Note 14: Pantestillelser

Eiendommen er pantsatt med to obligasjoner, en til DnB NOR ASA og en fellesobligasjon. Av anleggets bokførte gjeld er kr 2.511.270 sikret ved pant. Eiendommen er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.25 en bokført verdi på kr 1.740.000. Driftsmidlenes bokførte verdi er lavere enn pantegjelden. Det skyldes at gjennomført vedlikehold som ikke blir aktivert men kostnadsført i det år det gjennomføres. Videre har det vært en betydelig verdiøkning fra 1988 og frem til i dag som ikke kommer frem i de bokførte verdier.

### Note 15: Leverandørgjeld

Tekst	Beløp
Leverandørgjeld	170 316
Sum Leverandørgjeld	170 316

### Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Tekst	Beløp
Påløpte renter DNB	5 100
Sum annen kortsiktig gjeld	5 100

### Note 17: Forretningsførerhonorar

Regnskapsføring inngår i forretningshonorar.



Rev.nr./ Org.nr. 997 726 316 MVA  
Kremarveien 3, 5750 Odda  
Telefon: 53 64 32 24  
post@ullensvangrevisjon.no,  
[www.ullensvangrevisjon.no](http://www.ullensvangrevisjon.no)

Til generalforsamlingen i Borettslaget Røldalsveg 58

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Røldalsveg 58 som viser et overskudd på NOK 46 902. Årsregnskapet 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.



Rev.nr./ Org.nr. 997 726 316 MVA  
Kremarveien 3, 5750 Odda  
Telefon: 53 64 32 24  
[post@ullensvangrevisjon.no](mailto:post@ullensvangrevisjon.no),  
[www.ullensvangrevisjon.no](http://www.ullensvangrevisjon.no)


---

**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>.

Odda, 28. januar 2026  
**Ullensvang Revisjon AS**

  
Tordis Johanne Lund  
Statsautorisert revisor