



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 542 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RODELØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Bjørn Svendsen
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, 27.03.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 222 351 | 8 925 131 |
| Sum inntekter | | 9 222 351 | 8 925 131 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1,2 | 163 163 | 155 176 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 10 | 641 802 | 235 218 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,6 ,7 | 5 589 210 | 6 835 351 |
| Sum kostnader | | 6 752 991 | 7 670 970 |
| Driftsresultat | | 2 469 360 | 1 254 161 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på andre investeringer | | 24 171 | 19 798 |
| Annen renteinntekt | | 117 375 | 87 219 |
| Annen rentekostnad | | 3 035 532 | 2 968 134 |
| Netto finans | | -2 893 986 | -2 861 117 |
| Årsresultat | | -424 625 | -1 606 956 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -424 625 | -1 606 956 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -424 625 | -1 606 956 |



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 8,9 37 069 449 37 096 941

Maskiner og anlegg 10 2 407 441 3 021 750

Sum varige driftsmidler 39 476 889 40 118 690

Sum anleggsmidler 39 476 889 40 118 690

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 71 511 59 449

Andre fordringer 345 024 756 224

Sum fordringer 416 535 815 673

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 502 512 1 268 889

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 525 807 1 268 889

Sum omløpsmidler 3 942 342 2 084 562

SUM EIENDELER 43 419 231 42 203 252

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 9 600 9 600

Sum innskutt egenkapital 9 600 9 600

Opptjent egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 11 | -14 422 803 | -13 998 178 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 422 803 | -13 998 178 |
| Sum egenkapital | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 | 55 062 782 | 54 543 512 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 | 1 529 000 | 1 529 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 56 591 782 | 56 072 512 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 225 549 | 86 504 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 103 | 32 814 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 240 652 | 119 318 |
| Sum gjeld | | 57 832 435 | 56 191 830 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 43 419 231 | 42 203 252 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 37 069 448 | 37 096 940 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341909

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 542 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RODELØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Bjørn Svendsen
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, 26.03.2026



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 222 351 | 8 925 131 |
| Sum inntekter | | 9 222 351 | 8 925 131 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1,2 | 163 163 | 155 176 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 10 | 641 802 | 235 218 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,6,7 | 5 589 210 | 6 835 351 |
| Sum kostnader | | 6 752 991 | 7 670 970 |
| Driftsresultat | | 2 469 360 | 1 254 161 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på andre investeringer | | 24 171 | 19 798 |
| Annen renteinntekt | | 117 375 | 87 219 |
| Annen rentekostnad | | 3 035 532 | 2 968 134 |
| Netto finans | | -2 893 986 | -2 861 117 |
| Årsresultat | | -424 625 | -1 606 956 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -424 625 | -1 606 956 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -424 625 | -1 606 956 |



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 8,9 | 37 069 449 | 37 096 941 |
| Maskiner og anlegg | 10 | 2 407 441 | 3 021 750 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 476 889 | 40 118 690 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 39 476 889 | 40 118 690 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 71 511 | 59 449 |
| Andre fordringer | | 345 024 | 756 224 |
| Sum fordringer | | 416 535 | 815 673 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 502 512 | 1 268 889 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 525 807 | 1 268 889 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 3 942 342 | 2 084 562 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 43 419 231 | 42 203 252 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|
| Selskapskapital | | 9 600 | 9 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 600 | 9 600 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 11 | -14 422 803 | -13 998 178 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 422 803 | -13 998 178 |

Sum egenkapital

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 12 | 55 062 782 | 54 543 512 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 | 1 529 000 | 1 529 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 56 591 782 | 56 072 512 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 225 549 | 86 504 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 103 | 32 814 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 240 652 | 119 318 |
| Sum gjeld | | 57 832 435 | 56 191 830 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 43 419 231 | 42 203 252 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 37 069 448 | 37 096 940 |



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Rodeløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rodeløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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-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 Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M7DIX-EEEDG-OLZWQ-0E2MB-KVTL0-CE4HS



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 Anders Stenerud Gjestebý

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-18 17:50:59 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://eud.penneo.com>.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: M7DIX-EEEDG-OLZWQ-0EZMB-KVTL0-CE4HS



Resultatregnskap

| | Note | Resultat 31.12.25 | Budsjett 2025 | Resultat 31.12.24 | Budsjett 2026 |
|--|------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 6 010 380 | 6 010 410 | 5 724 204 | 6 190 900 |
| Garasjer, carporter, parkeringsinntekter | | 191 008 | 191 400 | 173 600 | 191 400 |
| Inntekt kabel-TV | | 635 904 | 635 900 | 635 904 | 690 000 |
| Vasketillegg fellesareal | | 190 080 | 190 000 | 190 080 | 132 400 |
| Kapitalinntekter | | 1 350 414 | 1 363 000 | 1 356 198 | 1 020 000 |
| Varmt vann, brensel og strøminnt. | | 841 860 | 841 900 | 841 860 | 841 900 |
| Vaskeriinntekter | | 2 705 | 5 000 | 3 285 | 5 000 |
| Sum inntekter | | 9 222 351 | 9 237 610 | 8 925 131 | 9 071 600 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 20 163 | 19 200 | 19 176 | 20 200 |
| Styre honorar | 2 | 143 000 | 136 000 | 136 000 | 143 000 |
| Avskrivninger | 10 | 641 802 | 95 000 | 235 218 | 610 000 |
| Energi, strøm, olje, gass | | 494 310 | 600 000 | 744 296 | 550 000 |
| Eiendomsskatt | | 257 053 | 260 000 | 259 710 | 260 000 |
| Renhold byrå | | 118 913 | 100 000 | 160 606 | 125 000 |
| Inventar | | 6 674 | 20 000 | 1 386 | 20 000 |
| Vedlikehold | 4 | 129 884 | 250 000 | 238 284 | 200 000 |
| Heiskostnader | | 105 538 | 100 000 | 115 931 | 50 000 |
| Servicekontrakter, HMS, Brann | | 110 649 | 100 000 | 142 647 | 100 000 |
| Vaktmestertjenester | | 252 055 | 200 000 | 261 937 | 200 000 |
| Periodisk vedlikehold | 5 | 1 810 969 | 2 500 000 | 2 732 988 | 2 000 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 13 404 | 15 000 | 13 007 | 15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 301 320 | 301 600 | 289 728 | 315 000 |
| Andre tjenester | | 0 | 10 000 | 0 | 10 000 |
| Kontorrekvi, telefon, porto | | 9 644 | 15 000 | 11 008 | 10 000 |
| TV bredbånd | | 680 448 | 658 000 | 632 937 | 760 000 |
| Kontingenter boligbyggelag og NBBL | | 19 973 | 20 000 | 19 973 | 20 000 |
| Forsikring | | 245 004 | 245 000 | 223 494 | 275 000 |
| Kurs | | 18 370 | 20 000 | 20 760 | 20 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | 1 358 700 | 1 470 000 | 1 391 720 | 1 460 000 |
| Bankgebyrer | | 5 348 | 4 000 | 5 281 | 6 000 |
| Andre kostnader | 7 | 9 772 | 10 000 | 14 883 | 10 000 |
| Sum driftskostnader | | 6 752 991 | 7 148 800 | 7 670 970 | 7 179 200 |
| Driftsresultat | | 2 469 360 | 2 088 810 | 1 254 161 | 1 892 400 |
| FINANSINNT- OG KOSTNAD | | | | | |
| Utbytte fra Gjensidige | | 24 171 | 0 | 19 798 | 0 |
| Renteinntekter | | 117 375 | 59 000 | 87 219 | 100 000 |
| Rentekostnad | | 3 035 532 | 3 160 000 | 2 968 134 | 2 555 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -2 893 986 | -3 101 000 | -2 861 117 | -2 455 000 |
| Årsresultat | | -424 625 | -1 012 190 | -1 606 956 | -562 600 |
| Disponeringer: | | | | | |
| Overført til egenkapital | | -424 625 | 0 | -1 606 956 | 0 |

Rodeløkka borettslag



Resultatregnskap

| Note | Resultat 31.12.25 | Budsjett 2025 | Resultat 31.12.24 | Budsjett 2026 |
|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Sum disponering | -424 625 | 0 | -1 606 956 | 0 |

Rodeløkka borettslag



Balanse

| | Note | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|--------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt | 8 | 912 042 | 912 042 |
| Opparbeidet uteomåde | 9 | 352 811 | 380 303 |
| Bygninger | 9 | 32 713 720 | 32 713 720 |
| Carporter | 9 | 703 070 | 703 070 |
| Garasjer | 9 | 2 387 806 | 2 387 806 |
| Ladestasjon | 10 | 47 725 | 60 175 |
| Andre driftsmidler | 10 | 2 359 716 | 2 961 575 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 476 889 | 40 118 690 |
| Sum anleggsmidler | | 39 476 889 | 40 118 690 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 56 038 | 59 449 |
| Kundefordringer | | 15 473 | 0 |
| Andre fordringer/forskuddsbet. kost. | | 345 024 | 756 224 |
| Sum fordringer | | 416 535 | 815 673 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 502 512 | 1 268 889 |
| Innestående på høyrentekonto | | 2 023 295 | 0 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 3 525 807 | 1 268 889 |
| Sum omløpsmidler | | 3 942 342 | 2 084 562 |
| SUM EIENDELER | | 43 419 231 | 42 203 252 |

Rodeløkka borettslag



Balanse

| | Note | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 9 600 | 9 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 600 | 9 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | -14 422 803 | -13 998 178 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 422 803 | -13 998 178 |
| Sum egenkapital | | -14 413 203 | -13 988 578 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 12 | 55 062 782 | 54 543 512 |
| Borettsinnskudd | 13 | 1 529 000 | 1 529 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 56 591 782 | 56 072 512 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 14 963 | 22 518 |
| Gjeld til forretningsfører | | 140 | 140 |
| Leverandørgjeld | | 1 225 549 | 86 504 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 10 156 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 240 652 | 119 318 |
| Sum gjeld | | 57 832 435 | 56 191 830 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 43 419 231 | 42 203 252 |
| Pantestillelser | | 37 069 448 | 37 096 940 |

Rodeløkka borettslag



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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 overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. 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.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 1 965 244 | 1 501 136 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -424 625 | -1 606 956 |
| Tilbakeført avskrivninger | 641 802 | 235 218 |
| Påkostninger | 0 | -2 700 000 |
| Opptak lån | 2 500 000 | 6 000 000 |
| Avdrag lån | -1 980 729 | -1 464 155 |
| B. Årets endringer disponible midler | 736 447 | 464 107 |
| C. Disponible midler UB | 2 701 690 | 1 965 244 |
| Omløpsmidler | 3 942 342 | 2 084 562 |
| Kortsiktig gjeld | 1 240 652 | 119 318 |
| Disponible midler | 2 701 690 | 1 965 244 |



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 20 163 | 19 176 |
| Sum | 20 163 | 19 176 |

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar | 143 000 | 136 000 |
| Sum | 143 000 | 136 000 |

Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar | 13 404 | 13 007 |
| Sum | 13 404 | 13 007 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 4 - Vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Driftsmateriell | 176 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 114 480 | 205 256 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 15 228 | 30 778 |
| Reparasjon og vedlikehold garasjer | 0 | 2 250 |
| Sum | 129 884 | 238 284 |

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Periodisk vedlikehold | 1 810 969 | 2 732 988 |
| Sum | 1 810 969 | 2 732 988 |

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Lagt dreneringsavløp fra fordeler til bak 4 stk bak kr 72 594

Bytte av heis oppstart kr 1 738 375

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------|---------------|
| Kostnader/servering vedr styrearbeid | 3 636 | 2 430 |
| Generalforsamling og møter | 5 368 | 10 514 |
| Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm | 768 | 1 939 |
| Sum | 9 772 | 14 883 |



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 8 - Tomt

| | Tomt | Utvidelse innkjøring | Kullv'n |
|--------------------------------------|---------|----------------------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 769 042 | | 143 000 |
| Årets tilgang : | 0 | | 0 |
| Årets avgang : | 0 | | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 769 042 | | 143 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 769 042 | | 143 000 |
| Anskaffelsesår : | 1973 | | 2020 |
| Antatt levetid i år : | | | |

Note 9 - Bygninger

| | Carporter | Bygning | Påkostning bygning | Innglassede balkonger | Bod | Carporter |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------------------|---------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 375 014 | 7 826 727 | 2 014 401 | 22 710 847 | 161 745 | 328 056 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 375 014 | 7 826 727 | 2 014 401 | 22 710 847 | 161 745 | 328 056 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 375 014 | 7 826 727 | 2 014 401 | 22 710 847 | 161 745 | 328 056 |
| Anskaffelsesår : | 2012 | 1973 | 1998 | 2012 | 1996 | 2006 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

Garasje

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 387 806 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 387 806 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 387 806 |
| Anskaffelsesår : | 2017 |
| Antatt levetid i år : | |

Note 10 - Andre driftsmidler

| | Postkasser | Nødløys høyblokk | Luftskiller Fyrkjeller | Ladestasjon | Trapp m rekkverk | Bergvarme |
|--------------------------------------|------------|------------------|------------------------|-------------|------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 107 578 | 51 273 | 75 000 | 124 500 | 412 376 | 2 929 292 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 107 578 | 51 273 | 75 000 | 124 500 | 412 376 | 2 929 292 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 107 578 | 49 991 | 60 000 | 76 775 | 59 565 | 585 858 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 10 - Andre driftsmidler

| | | | | | | |
|-------------------------|------|-------|--------|--------|---------|-----------|
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 1 282 | 15 000 | 47 725 | 352 811 | 2 343 434 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 5 127 | 7 500 | 12 450 | 27 492 | 585 858 |
| Anskaffelsesår : | 2014 | 2016 | 2017 | 2019 | 2023 | 2024 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 5 |



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 11 - Egenkapital

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 kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på 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 egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|------------------------|---|--------------|---|--------------|--|
| Formål: | Carporter, dører, vinduer, gassanl, fasader, inng partier | Rør og bad | Balkongutvidelse med innglassing inkl vaktm bolig | Varmepumpe | Carporter, dører, vinduer, gassanl, fasader, inng partier, samt heis |
| Lånenummer: | 16367800880 | 12136382045 | 12122399328 | 16368581333 | 15160303368 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2018 | 2011 | 2024 | 2025 |
| Rentesats: | 5.45 % | 5.05 % | 5.05 % | 4.95 % | 5.05 % |
| Beregnet innfridd: | 06.08.2025 | 30.06.2048 | 31.12.2041 | 30.06.2044 | 31.03.2042 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 11 878 000 | 28 500 000 | 21 975 000 | 6 000 000 | 13 800 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 11 389 516 | 22 452 869 | 14 784 466 | 5 916 661 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 11 389 516 | 480 989 | 540 551 | 612 419 | 257 254 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 800 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 0 | 21 971 880 | 14 243 915 | 5 304 241 | 13 542 746 |

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2025

Note 13 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 529 000 | 1 529 000 |
| Sum | 1 529 000 | 1 529 000 |



Resultat og balanse med noter for Rodeløkka borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rodeløkka borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder | Ulf Reinholdt Lettenstrøm (sign.) | 17.02.2026 |
| Styremedlem | Bjørn Svendsen (sign.) | 17.02.2026 |
| Styremedlem | Jan Ove Wahlstrøm (sign.) | 17.02.2026 |
| Styremedlem | Liv Hanne Brevig (sign.) | 17.02.2026 |
| Styremedlem | Mats Mohn Løwengreen (sign.) | 17.02.2026 |