



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 02.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 953564750

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 172 314	1 998 437
Sum inntekter		2 172 314	1 998 437
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	46 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		1 248 852	1 175 258
Sum kostnader		1 304 762	1 222 039
Driftsresultat		867 552	776 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 394	2 841
Sum finansinntekter		8 394	2 841
Annen finanskostnad		671 800	706 756
Sum finanskostnader		671 800	706 756
Netto finans		-663 406	-703 915
Resultat før skattekostnad		204 146	72 483
Årsresultat		204 146	72 483
Totalresultat		204 146	72 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 146	72 483
Sum overføringer og disponeringer		204 146	72 483



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		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		10 864 674	10 864 675
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 011	22 796
Sum finansielle anleggsmidler		31 011	22 796
Sum anleggsmidler		10 895 685	10 887 471
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 765	15 703
Sum fordringer		23 765	15 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 220	320 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 220	320 115
Sum omløpsmidler		487 985	335 817
SUM EIENDELER		11 383 670	11 223 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 776 893	5 981 039
Sum opptjent egenkapital		-5 776 893	-5 981 039
Sum egenkapital		-5 774 493	-5 978 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 111 054	12 285 591
Øvrig langsiktig gjeld		4 897 600	4 890 040
Sum annen langsiktig gjeld		17 008 654	17 175 631
Sum langsiktig gjeld		17 008 654	17 175 631
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 385	3 820
Leverandørgjeld		146 124	22 476
Sum kortsiktig gjeld		149 509	26 296
Sum gjeld		17 158 163	17 201 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 383 670	11 223 288



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360607

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 172 314	1 998 437
Sum inntekter		2 172 314	1 998 437
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	46 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 248 852	1 175 258
Sum kostnader		1 304 762	1 222 039
Driftsresultat		867 552	776 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 394	2 841
Sum finansinntekter		8 394	2 841
Annen finanskostnad		671 800	706 756
Sum finanskostnader		671 800	706 756
Netto finans		-663 406	-703 915
Resultat før skattekostnad		204 146	72 483
Årsresultat		204 146	72 483
Totalresultat		204 146	72 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 146	72 483
Sum overføringer og disponeringer		204 146	72 483



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN 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		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		10 864 674	10 864 675
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 011	22 796
Sum finansielle anleggsmidler		31 011	22 796
Sum anleggsmidler		10 895 685	10 887 471
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 765	15 703
Sum fordringer		23 765	15 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 220	320 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 220	320 115
Sum omløpsmidler		487 985	335 817
SUM EIENDELER		11 383 670	11 223 288
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 776 893	5 981 039
Sum opptjent egenkapital	-5 776 893	-5 981 039
Sum egenkapital	-5 774 493	-5 978 639
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 111 054	12 285 591
Øvrig langsiktig gjeld	4 897 600	4 890 040
Sum annen langsiktig gjeld	17 008 654	17 175 631
Sum langsiktig gjeld	17 008 654	17 175 631
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 385	3 820
Leverandørgjeld	146 124	22 476
Sum kortsiktig gjeld	149 509	26 296
Sum gjeld	17 158 163	17 201 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 383 670	11 223 288



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3165

RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i RØSLYNGVEIEN 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:

24. mars 2026 kl. 18:00, Vear Grendehus, Vearsbogen 15..

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. Forslag fra Inger Skjerdal, leil. 20, Røsslyngvn. 54 - Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØSLYNGVEIEN 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

Tom Egil Romøren 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%)

Styrets innstilling

Frank Ole Voldstad

May Elise Larsen Foss

Forslag til vedtak

Frank Ole Voldstad og May Elise Larsen Foss er valgt.



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. 3165 Årsrapport og Årsregnskap 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49.000,-. (samme som i fjor)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 49.000.



Sak 7

Forslag fra Inger Skjerdal, leil. 20, Røsslyngvn. 54 - Husordensregler

Forslag fremmet av:

Inger Skjerdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder regel om oppussing og støy og endring av regel om etablering av varmepumpe.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette er greit å gjennomføre. Nytt styre bør også gå gjennom alle våre husregler.

Forslag til vedtak 1

Endring av "langvarig oppussing skal informeres til styreleder i forhand" til oppussing skal være mellom 8 - 20 mandag til fredag og 8 - 18 på fredag. Lørdag og søndag å helligdager skal det være stille. Skal fortsatt varsle styreleder.

Forslag til vedtak 2

Punkt om forbud mot varmepumpe i våre regler fjernes da dette er godt dekket av våre statutter.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Egil Romøren

Stiller til valg for 1 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katrine Teodora Slotsvig Christensen
- Roald Andre Hiis

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Johansen

Også valgkomite



- May Elise Larsen Foss
Også valgkomite
- Per Mevold
Også valgkomite

Valg av 3 valgkomite medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Erik Johansen
- May Elise Larsen Foss
- Per J. Mevold

Sak 9

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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Egil Romøren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Solgunn Berget



S 3165 Røsslyngveien Borettslag – Årsregnskap 2025

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

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

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik mellom budsjetterte og faktiske inntekter og kostnader.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 550.000 til større vedlikehold. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953564750, KLIENTNR. 3165

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		309 521	402 094
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		204 146	72 483
Tilbakeføring av avskrivning	13	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-174 537	-164 409
Innsk. øremerk. bankkto		-655	-647
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		28 955	-92 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 476	309 521
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		487 985	335 817
Kortsiktig gjeld		-149 509	-26 296
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 476	309 521



RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953564750, KLIENTNR. 3165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 106 432	1 959 408	2 146 000	2 212 000
Andre inntekter	3	65 882	39 029	0	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 172 314	1 998 437	2 146 000	2 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 909	-5 781	-6 909	-6 909
Styrehonorar	5	-49 000	-41 000	-49 000	-49 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 586	-5 720	-7 300	-6 500
Forretningsførerhonorar		-81 378	-85 690	-81 377	-85 000
Konsulenthonorar		-3 875	-15 152	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-187 416	-108 222	-135 000	-696 000
Forsikringer		-110 650	-115 843	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter		-411 859	-387 787	-446 000	-470 000
Energi/fyring	8	-76 404	-60 751	-60 000	-60 000
TV- anlegg/bredbånd		-135 552	-134 142	-140 000	-155 688
Andre driftskostnader	9	-234 132	-261 951	-254 700	-264 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 304 762	-1 222 039	-1 285 286	-1 918 197
DRIFTSRESULTAT		867 552	776 398	860 714	343 803
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 394	2 841	0	0
Finanskostnader	11	-671 800	-706 756	-699 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-663 406	-703 915	-699 000	0
ÅRSRESULTAT		204 146	72 483	161 714	343 803
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		204 146	72 483		



RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953564750, KLIENTNR. 3165

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 148 597	10 148 597
Tomt		716 077	716 077
Andre varige driftsmidler	13	0	1
Øremerkede bankinnskudd		31 011	22 796
SUM ANLEGGSMIDLER		10 895 685	10 887 471
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 765	15 703
Driftskonto OBOS-banken		309 875	315 779
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	150
Sparekonto OBOS-banken		154 345	4 186
SUM OMLØPSMIDLER		487 985	335 817
SUM EIENDELER		11 383 670	11 223 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-5 776 893	-5 981 039
SUM EGENKAPITAL		-5 774 493	-5 978 639
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 111 054	12 285 591
Borettsinnskudd	16	4 868 200	4 868 200
Annen langsiktig gjeld		29 400	21 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 008 654	17 175 631
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 124	22 476
Påløpte renter		3 385	3 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 509	26 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 383 670	11 223 289



5

[SNAVN]

Pantstillelse	17	17 368 200	17 368 200
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 17.02.2026
Styret i Røsslyngveien Borettslag

Tom Egil Romøren /s/

Mari-Ann Fjell /s/

Messan Fayosseh /s/

Solgunn Berget /s/

Vigdis Schelte /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 106 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 106 432

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter Elbil	65 882
SUM ANDRE INNTEKTER	65 882

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 909

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-49 000
SUM STYREHONORAR	-49 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-560

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 586
SUM REVISJONSHONORAR	-7 586

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-150 481
Drift/vedlikehold VVS	-2 413
Drift/vedlikehold elektro	-23 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-626
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 237
Kostnader dugnader	-5 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 416

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

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 404
SUM ENERGI / FYRING	-76 404

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 552
Håndverktøy	-4 138
Annet driftsmateriale	-9 039
Vaktmestertjenester	-73 214
Renhold ved firmaer	-67 676
Snørydding	-40 635
Andre driftskostnader	-637
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 875
Andre kostnader tillitsvalgte	-560
Andre kontorkostnader	-699
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 634
Velferdskostnader	-725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 132

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	6 185
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	814
SUM FINANSINTEKTER	8 394

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-671 800
SUM FINANSKOSTNADER	-671 800

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	10 148 597
SUM BYGNINGER	10 148 597

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

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjoner		
Tilgang 2019	59 500	
Avskrevet tidligere	-59 499	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE 14**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

	-12 450	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere	164 409	
Nedbetalt i år	174 537	
		-12 111 054

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 111 054****NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 868 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 868 200

**NOTE 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 868 200
Pantelån	12 111 054
TOTALT	16 979 254

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

Bygninger	10 148 597
Tomt	716 077
TOTALT	10 864 674



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 11:10:42 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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 1

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 utføre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 3165 Selskapsnavn: RØSLYNGVEIEN 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim