



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 217 726
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROMSTØLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Moldstubben 9
4848 ARENDAL

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: Ragnar Solhoff
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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 003	1 053 078
Sum inntekter		1 076 003	1 053 078
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 000	20 000
Annen driftskostnad	1,3,4	643 349	637 747
Sum kostnader		663 350	657 747
Driftsresultat		412 653	395 330
Annen finansinntekt		29 981	32 264
Annen finanskostnad		361 131	398 915
Netto finans			
Årsresultat	5,6	81 503	28 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 503	-28 679
Sum overføringer og disponeringer		-81 503	-28 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	11 880 000	11 880 000
Sum anleggsmidler		11 880 000	11 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		202 227	223 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 463	850 611
Sum omløpsmidler	5	1 021 690	1 073 711
SUM EIENDELER		12 901 690	12 953 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		808 892	727 389
Sum egenkapital	6	853 892	772 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	7 129 204	8 725 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	4 548 295	3 155 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		11 677 499	11 880 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 638	68 090
Annen kortsiktig gjeld		331 661	233 231
Sum kortsiktig gjeld	5	370 299	301 321
Sum gjeld		12 047 798	12 181 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 901 690	12 953 711



Resultatrapport klient 1170 Romstølen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		320 760	482 760	320 760	320 760
Inndekning av renter		361 130	398 915	405 000	300 768
Innbetalt avdrag IN ordningen		202 501	0	396 600	331 596
Leieinntekt lokaler		113 736	110 424	113 736	117 144
Oppvarming		52 890	37 735	37 800	37 800
Andre driftsinntekter		24 986	23 244	24 920	25 668
Sum inntekter		1 076 003	1 053 078	1 298 816	1 133 736
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 100	18 000	18 700	12 000
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		45 033	51 047	49 030	47 400
Rådgivningstjenester		6 000	13 500	6 000	6 000
Kontingent boligbyggelag		3 420	3 420	3 420	2 700
Vaktmesteritjenester		9 930	7 370	14 000	14 000
Vedlikehold/serviceavtaler	3	222 974	224 940	248 000	275 000
Tv/internett		64 102	57 997	61 700	66 900
Forsikring		38 796	34 554	38 700	41 300
Kommunale avgifter		96 740	96 290	99 200	97 300
Strøm		93 903	79 313	97 000	82 000
Renhold, fellesareal		44 698	43 383	45 000	46 400
Andre driftsutgifter	4	4 653	7 933	12 466	15 372
Sum driftskostnader		663 350	657 747	713 216	726 372
Driftsresultat		412 653	395 330	585 600	407 364
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		29 981	32 264	19 000	20 000
Rentekostnad		361 131	398 915	405 000	300 768
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-331 150	-366 651	-386 000	-280 768
Årsresultat	5, 6	81 503	28 679	199 600	126 596
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-81 503	-28 679	199 600	126 596
Sum disponering av resultat		-81 503	-28 679	199 600	126 596

Romstølen Borettslag



Balanserapport klient 1170 Romstølen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 8	11 880 000	11 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 880 000	11 880 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 212	9 124
Andre fordringer		179 015	213 976
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		819 463	850 611
Sum omløpsmidler	5	1 021 690	1 073 711
SUM EIENDELER		12 901 690	12 953 711

Romstølen Borettslag



Balanserapport klient 1170 Romstølen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Annen egenkapital		727 389	727 389
Årets resultat		81 503	0
Sum egenkapital	6	853 892	772 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	7 129 204	8 725 000
Nedbetalt IN beboere	8, 9	1 578 295	185 000
Borettsinnskudd	8, 9	2 970 000	2 970 000
Sum langsiktig gjeld		11 677 499	11 880 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 787
Leverandørgjeld		38 638	68 090
Påløpne renter		159 856	206 212
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		165 796	0
Annen kortsiktig gjeld		6 009	19 232
Sum kortsiktig gjeld	5	370 299	301 321
Sum gjeld		12 047 798	12 181 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 901 690	12 953 711

Romstølen Borettslag

12.02.2026

(Signert elektronisk)

Ragnar Solhoff
Styreleder

Anne Marit Svendsen
Styremedlem

Jan Leif Sakariassen
Styremedlem

Borghild Aasbø Aalvik
Styremedlem

Romstølen Borettslag



Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjønt.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	13 100	18 000
Sum	13 100	18 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	34 894	66 166
6603 Vedlikehold vvs	8 565	3 820
6604 Vedlikehold elektro	94 813	53 841
6605 Vedlikehold utv. anlegg	38 298	33 658
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	26 834	14 543
6630 Brøyting	19 570	52 913
Sum	222 974	224 940

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	0	780
7770 Bankomkostninger	3 284	2 983
7790 Andre kostnader	1 369	4 169
Sum	4 653	7 933

Note 5 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	772 389	743 710
Årets resultat	81 503	28 679
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-202 501	0
B. Årets endringer i disponible midler	-120 998	28 679
C. Disponible midler UB	651 391	772 389
Omløpsmidler	1 021 690	1 073 711
- Kortsiktig gjeld	370 299	301 321
Disponible midler 31.12	651 391	772 389

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	45 000	45 000
Annen egenkapital 01.01	727 389	698 710
Årets resultat	81 503	28 679
Sum egenkapital 31.12	853 892	772 389

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 880 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 880 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0

Romstølen Borettslag



Noter 2025

Note 7 - Anleggsmidler

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 880 000
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.



Noter 2025

Note 8 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	11 677 499	11 880 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	11 880 000	11 880 000

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	170-001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.304 %
Beregnet innfridd:	01.01.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 910 000
Lånesaldo 01.01:	8 725 000
Avdrag i perioden:	1 595 796
Lånesaldo 31.12:	7 129 204
Andelssaldo 01.01:	185 000
Innbetalt IN i perioden:	1 397 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 205
Andelssaldo 31.12:	1 578 295
Sum pantegjeld for lån:	8 707 499

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 170-001	1	978 494	978 494
	1	974 829	974 829
	1	967 500	967 500
	2	960 170	1 920 340
	1	852 329	852 329
	1	779 375	779 375
	1	378 494	378 494
	1	277 841	277 841

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Romstølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Romstølen Borettslag

Styreleder	Ragnar Solhoff (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Jan Leif Sakariassen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Borghild Aasbø Aalvik (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Anne Marit Svendsen (sign.)	23.02.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Romstølen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Romstølen 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 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 (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. Betyggende 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>.

Kristiansand, 25. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-25 16:39:07 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - b32a45c1-61fd-441c-9129-a8abae85667f

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.