



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 184 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 12.03.2026

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 976184955

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		2 559 518	2 069 549
Sum inntekter		2 559 518	2 069 549
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		8 306 743	1 929 204
Sum kostnader		8 398 023	2 020 484
Driftsresultat		-5 838 504	49 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	3 755
Sum finansinntekter		6 090	3 755
Annen finanskostnad		355 569	107 480
Sum finanskostnader		355 569	107 480
Netto finans		-349 479	-103 725
Resultat før skattekostnad		-6 187 983	-54 659
Årsresultat		-6 187 983	-54 659
Totalresultat		-6 187 983	-54 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 187 983	-54 659
Sum overføringer og disponeringer		-6 187 983	-54 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 371	70
Andre fordringer		68 603	57 713
Sum fordringer		74 974	57 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		461 169	258 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 169	258 607
Sum omløpsmidler		536 144	316 390
SUM EIENDELER		536 144	316 390

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 276 876	1 088 893
Sum opptjent egenkapital		-7 276 876	-1 088 893
Sum egenkapital		-7 276 876	-1 088 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 732 466	1 321 485
Øvrig langsiktig gjeld		9 500	9 500
Sum annen langsiktig gjeld		7 741 966	1 330 985
Sum langsiktig gjeld		7 741 966	1 330 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 860	577
Leverandørgjeld		34 257	46 415
Annen kortsiktig gjeld		33 937	27 306
Sum kortsiktig gjeld		71 054	74 298
Sum gjeld		7 813 020	1 405 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 144	316 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347497

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 976 184 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 12.03.2026

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, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 976 184 955
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 559 518	2 069 549
Sum inntekter		2 559 518	2 069 549
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		8 306 743	1 929 204
Sum kostnader		8 398 023	2 020 484
Driftsresultat		-5 838 504	49 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	3 755
Sum finansinntekter		6 090	3 755
Annen finanskostnad		355 569	107 480
Sum finanskostnader		355 569	107 480
Netto finans		-349 479	-103 725
Resultat før skattekostnad		-6 187 983	-54 659
Årsresultat		-6 187 983	-54 659
Totalresultat		-6 187 983	-54 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 187 983	-54 659
Sum overføringer og disponeringer		-6 187 983	-54 659



Organisasjonsnr: 976 184 955
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 371	70
Andre fordringer		68 603	57 713
Sum fordringer		74 974	57 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		461 169	258 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 169	258 607
Sum omløpsmidler		536 144	316 390
SUM EIENDELER		536 144	316 390
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 276 876	1 088 893
Sum opptjent egenkapital		-7 276 876	-1 088 893



Sum egenkapital	-7 276 876	-1 088 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 732 466	1 321 485
Øvrig langsiktig gjeld	9 500	9 500
Sum annen langsiktig gjeld	7 741 966	1 330 985
Sum langsiktig gjeld	7 741 966	1 330 985
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 860	577
Leverandørgjeld	34 257	46 415
Annen kortsiktig gjeld	33 937	27 306
Sum kortsiktig gjeld	71 054	74 298
Sum gjeld	7 813 020	1 405 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	536 144	316 390



Organisasjonsnr: 976 184 955
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1246
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

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:

12. mars 2026 kl. 17:30, Rolvsrudhjemmet.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE



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
Dan Andre Dokken er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

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 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen velges Dan Dokken (OBOS). Protokollvitne velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1246 - Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 1246 Boligsameie Rolvsrud Skog.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det velges :

Styreleder: for 2 år (ikke på valg i år)

Styremedlemmer 2 stk. for 2 år (ikke på valg i år)

Varamedlem: for 1 år (på valg i år)

Valgkomité: 3 medlemmer for 1 år (på valg i år)

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Teodor Kirkenær



Styrets årsrapport

Årsberetning for Boligsameiet Rolvsrud Skog 2025

Dette siste året har i stor grad vært preget av vedlikeholdsarbeid og fornyelser samt reforhandlinger av avtaler. (Telia)

Den desidert største sak har naturlig nok vært rehabiliteringen av takene på våre 3 bygninger.

Arbeidet ble satt ut til Hesselberg Tak, som etter styret oppfattning har gjort en utmerket jobb, både kvalitetsmessig, men også estetisk.

Vi kan her også minne om at takene fikk økt isolasjon(varierende fra 15 cm ute ved takkantene til 0 cm ved slukene. Slukene ble byttet ut med nye sluk samt at alle Røykluker ble skiftet ut til nye med betydelig bedre varmeisolasjonverdi. I forbindelse med denne utskifting ble også teleskopdemperne byttet ut med nye og kraftigere. Dette er foreløpig ikke løst, men vi holder presset oppe og forventer dette blir løst så snart vinteren er over.

Siden styret hadde tatt høyde for en del uforutsette ekstraarbeider, som ikke materialiserte seg og fant også rom for 2 andre oppgaver som også tidligere styrer har sett på. Nemlig utskifting av lysarmaturer i garasjer og oppganger til moderne og energieffektive sensorstyrte LED armaturer. Det viste seg under arbeidene i oppgangene at dette var på høy tid, da flere av strø姆ledningene var varmeskadet og måtte skiftes ut.

Uansett mener styret at dette var en meget gunstig og riktig investering som iflg. El. Bransjens beregninger vil bli tjent inn i løpet av 2 – 3 år pga. kortere "på" tid og lavere energiforbruk selv nå lysene er tent.

I tillegg til forannevnte investeringer/utbedringer har styret fått reforhandlet TV/ internett avtalen vår. Denne fortsetter med Telia som leverandør, men sameiet har fått meget bedre netthastighet og IKKE minst halvertmånedskostnadene for den enkelte beboer. Dvs. de fleste vil ikke lengre betale noe "privat" , utenfor felleskostnadene.

Økonomien i sameiet er under kontroll, men som tidligere år er der svært begrensede avsetninger til framtidig vedlikehold/ moderniseringer. Og allt større vedlikehold er avhengig av nær 100% lånefinansiering. Dog har styret funnet rom til å sette av 100K på Sparekonto som et første steg til å forbedre sameiet investeringsevne. Styret's plan er å intensivere dette i perioden framover, uten at det skal forringe tilbudet til oss som beboere.

Det er gjennomført Vårdugnad og Høstdugnad med relativt godt oppmøte. og det planlegges for tilsvarende neste år.

Ut over disse aktivitetene har det blitt gjennomført HMS inspeksjoner på uteområder så vel som garasjer og de tekniske installasjonene med tilfredstillende resultater.

Slik situasjonene er i dag, synes det som om vi skal kunne unngå ytterligere økninger av felleskostnadene for 2026 siden styret ikke ser behov for store vedlikeholdsprosjekter neste år. Men det forutsetter at det ikke dukker opp uventede vedlikeholdsbehov.

I 2025 har det vært 4 formelle styremøter, samt nødvendige konsultasjoner i styret pr. mail/ telefon.

Planer for neste år:

Styret vil se på løsningen for El.bil ladning, slik at vi sikrer en akseptabel og lik ladekapasitet for våre beboere. Her vil vi se på kapasitet, bedre oversikt og enklere uthenting av ladedata for fakturering.

Vår dugnad - Styrets leder stiller spm. ved behovet for egen container for "privat avfall". En utgiftspost på i underkant av 20.000,-/470,- pr. leilighet. Er det riktig ressursbruk?

Tor Arne Nergård , Styreleder



Sjur Fjled, Styremedlem

Jarle Søvik, Styremedlem

Theodor Kirkenær, Varamedlem



BOLIGSAMEIE ROLVSRUD SKOG ORG.NR. 976184955, KLIENTNR. 1246

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 517 232	2 027 889	2 092 000	2 835 000
Ladeinntekter elbil		42 286	40 910	15 000	15 000
Andre inntekter		0	750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 559 518	2 069 549	2 107 000	2 850 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 222	-6 757	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-95 705	-92 025	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-11 864	-18 081	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-6 608 422	-210 760	-90 000	-90 000
Forsikringer		-163 336	-144 257	-168 000	-188 160
Kommunale avgifter	7	-846 380	-882 968	-887 000	-930 800
Energi/fyring	8	-109 973	-126 829	-136 000	-136 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 227	-225 001	-236 000	-243 080
Andre driftskostnader	9	-220 614	-222 526	-283 000	-287 380
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 398 023	-2 020 484	-2 014 000	-2 094 130
DRIFTSRESULTAT		-5 838 504	49 066	93 000	755 870
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 090	3 755	0	0
Finanskostnader	11	-355 569	-107 480	-105 000	-517 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-349 479	-103 725	-105 000	-517 000
ÅRSRESULTAT		-6 187 983	-54 659	-12 000	238 870
Overføringer:					
Udekket tap:		-6 187 983	-54 659		



BOLIGSAMEIE ROLVSRUD SKOG ORG.NR. 976184955, KLIENTNR. 1246

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 371	70
Forskuddsbetalte kostnader		68 603	57 713
Driftskonto OBOS-banken		295 463	195 407
Sparekonto OBOS-banken		165 707	63 200
SUM OMLØPSMIDLER		536 144	316 390
SUM EIENDELER		536 144	316 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-7 276 876	-1 088 893
SUM EGENKAPITAL		-7 276 876	-1 088 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 732 466	1 321 485
Annen langsiktig gjeld	14	9 500	9 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 741 966	1 330 985
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 937	27 306
Leverandørgjeld		34 257	46 415
Påløpte renter		2 860	577
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 054	74 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 144	316 390
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.02.2025
Styret i Boligsameie Rolvsrud Skog

Tor Arne Nergård/s/

Sjur Fjeld/s/

Jarle Andre Sørvik/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 404 336
Trappevask	112 896
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 517 232

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 222
SUM REVISJONSHONORAR	-9 222



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 164 857
Drift/vedlikehold elektro	-337 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 445
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 608 422

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-602 816
Renovasjonsgebyr	-243 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-846 380

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 973
SUM ENERGI / FYRING	-109 973

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 350
Container	-15 665
Renhold ved firmaer	-113 009
Snørydding	-84 253
Andre driftskostnader	-696
Kontor- og datarekvizita	-1 184
Trykksaker	-202
Andre kontorkostnader	-632
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-2 957
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 614

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 507
Andre renteinntekter	312
SUM FINANSINNTEKTER	6 090

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-97 284
Pantegjeldsrenter	-258 264
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-355 569



NOTE 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-1 550 000

Nedbetalt tidligere

228 515

Nedbetalt i år

33 785

-1 287 700

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2025

-6 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

55 234

-6 444 766

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 732 466

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer

-9 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-9 500

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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 sameiet 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 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

2026-02-25 09:59:46 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>.

Vedlegg 2

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.

14 av 16

1245 Boligsamle

1245 Boligsamle Rolvsrud Skog.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: HE5H6-765YQ-400G5-A03Q4-2MH1P-C3K81



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 1246 Selskapsnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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