



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 659 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG
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: 11.03.2026

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, 24.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 991659978

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		5 035 727	4 891 736
Sum inntekter		5 035 727	4 891 736
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 794 423	1 834 678
Sum kostnader		1 885 703	1 925 958
Driftsresultat		3 150 024	2 965 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 720	25 651
Sum finansinntekter		25 720	25 651
Annen finanskostnad		2 198 255	2 312 373
Sum finanskostnader		2 198 255	2 312 373
Netto finans		-2 172 535	-2 286 722
Resultat før skattekostnad		977 489	679 056
Årsresultat		977 489	679 056
Totalresultat		977 489	679 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 489	679 056
Sum overføringer og disponeringer		977 489	679 056



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		108 400 000	108 400 000
Sum varige driftsmidler		108 400 000	108 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		104 495	86 892
Sum finansielle anleggsmidler		104 495	86 892
Sum anleggsmidler		108 504 495	108 486 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		339 285	76 445
Sum fordringer		339 285	76 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		756 560	614 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		756 560	614 588
Sum omløpsmidler		1 095 844	691 033
SUM EIENDELER		109 600 339	109 177 925

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 005 496	36 028 007
Sum opptjent egenkapital		37 005 496	36 028 007
Sum egenkapital		37 245 496	36 268 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 449 685	40 285 460
Øvrig langsiktig gjeld		32 617 393	32 602 273
Sum annen langsiktig gjeld		72 067 078	72 887 733
Sum langsiktig gjeld		72 067 078	72 887 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 217	12 547
Leverandørgjeld		276 548	9 638
Sum kortsiktig gjeld		287 765	22 185
Sum gjeld		72 354 843	72 909 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 600 339	109 177 925



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337350

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 991 659 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG
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: 11.03.2026

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, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 035 727	4 891 736
Sum inntekter		5 035 727	4 891 736
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 794 423	1 834 678
Sum kostnader		1 885 703	1 925 958
Driftsresultat		3 150 024	2 965 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 720	25 651
Sum finansinntekter		25 720	25 651
Annen finanskostnad		2 198 255	2 312 373
Sum finanskostnader		2 198 255	2 312 373
Netto finans		-2 172 535	-2 286 722
Resultat før skattekostnad		977 489	679 056
Årsresultat		977 489	679 056
Totalresultat		977 489	679 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 489	679 056
Sum overføringer og disponeringer		977 489	679 056



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L 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 108 400 000 108 400 000
Sum varige driftsmidler 108 400 000 108 400 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 104 495 86 892
Sum finansielle
anleggsmidler 104 495 86 892

Sum anleggsmidler 108 504 495 108 486 892

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 339 285 76 445
Sum fordringer 339 285 76 445

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 756 560 614 588
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 756 560 614 588

Sum omløpsmidler 1 095 844 691 033

SUM EIENDELER 109 600 339 109 177 925

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 240 000 240 000
Sum innskutt egenkapital 240 000 240 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	37 005 496	36 028 007
Sum opptjent egenkapital	37 005 496	36 028 007
Sum egenkapital	37 245 496	36 268 007
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 449 685	40 285 460
Øvrig langsiktig gjeld	32 617 393	32 602 273
Sum annen langsiktig gjeld	72 067 078	72 887 733
Sum langsiktig gjeld	72 067 078	72 887 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 217	12 547
Leverandørgjeld	276 548	9 638
Sum kortsiktig gjeld	287 765	22 185
Sum gjeld	72 354 843	72 909 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	109 600 339	109 177 925



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG

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. 653

ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK BLOKK L 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, 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. 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD PARK BLOKK L 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

Michael Winnem 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%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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. 653 Rolvsrud Park Blokk L Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. 0653 Årsregnskap 2025s.pdf
- 3. Kommentarer til budsjett 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Flavio Bejo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tarjei Rosseland-Heie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Berg
- Therese Brovold

Sak 8

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:

- Flavio Bejo

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arne Kandola

Sak 9

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Marie Remme
- Simen Foss



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 – 2026

Styret har i perioden avholdt ett konstituerende styremøte, fire ordinære møter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte hos OBOS.

I denne perioden har Huseierforeningen (alle blokkene i Margarethas vei) avholdt 2 møter, hovedtema har igjen vært snøbrøyting og fjerning av snø i Margarethas vei og i ut-/innkjøring. Det ble enighet om at Sameiene/borettslagene skulle fortsette med samme ordning som i 2024 og at gjesteparkering ute kan brukes av alle sameiene/brl. Denne ordningen gjelder fra 1. november 2025 til 1. april 2026. Parkeringsbevis må benyttes.

Årsmøtet i fjor ble avholdt heldigitalt fra 11. mars kl. 09.00 til 14. mars kl. 09.00.

Styret har gått 2 HMS runder på bygget i 2024. Oppfordringer til beboere kommer på styretavlen og på Vibbo etter rundene. Det har ikke vært spesielle ting å utsette på disse rundene, men beboere oppfordres til å oppbevare spesialavfall etter gjeldende regler. Det oppfordres til at alle beboere å bruke de store søppelbeholderne som er beregnet til dette. Er disse fulle, kan beholderne for 45 og 47 brukes.

Det ble også tatt opp problemet med måkene, og de fleste gikk inn for å sette duepigger på taket, dette har hjulpet ganske bra. Foring av fugler er ikke tillatt.

Heiskontroll ble utført av Norsk Heiskontroll i juni 2024, neste kontroll er i 2026.

Teknisk kontroll av brannanlegget ble utført av Schneider Electric Norge AS 27. mai 2025.

Kontroll og utbedring sprinkleranlegg ble utført av Bravida Norge AS 2. april 2025.

Kontroll nødlys ble utført av Lund Elektro Installasjon AS 12. nov. 2024, neste kontroll 2026

Alle boenheter fikk en SJEKKLISTE for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten, som skulle fylles ut og returneres til styret. Vi fikk besvarelsen tilbake fra ca. halvparten av beboerne. Håper på bedre respons i 2026.

Vi innhentet priser på utskifting av varmtvannsbereidere og valget falt på D Johnsen VVS. Det er allerede skiftet ut en god del bereidere.

Varselskilt om at heisen ikke skal brukes ved brann er satt opp til høyre for heisdør i hver etasje.

Styret har i 2025 godkjent nye andelseiere i: Leil. 302-508-607.

Styret har også godkjent utleie i leilighet 503.

Styret har i perioden hatt et meget godt samarbeid med OBOS i den daglige driften.

Styret har i hele denne perioden bestrebet seg på å forvalte borettslagets midler på best mulig måte.



Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Blokk L Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Blokk L 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

86818 Rolvsrud Park Blokk L Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG ORG.NR. 991659978, KLIENTNR. 653

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.		668 848	596 446
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		977 489	679 056
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-435 775	-403 857
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-400 000	-200 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 483	-2 797
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		139 231	72 402
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		808 079	668 848
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 095 844	691 033
Kortsiktig gjeld		-287 765	-22 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		808 079	668 848





ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG ORG.NR. 991659978, KLIENTNR. 653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 500 207	0	2 520 000	2 520 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 135 520	4 691 736	2 153 000	2 326 768
SUM DRIFTSINNEKTER		4 635 727	4 691 736	4 673 000	4 846 768
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-8 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-101 120	-97 230	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-7 428	-7 410	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-153 277	-266 656	-252 000	-283 110
Forsikringer		-181 878	-153 390	-184 000	-220 080
Kommunale avgifter	7	-777 755	-750 775	-762 000	-800 220
Energi/fyring	8	-48 233	-44 718	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 795	-248 031	-258 100	-304 700
Andre driftskostnader	9	-265 813	-258 217	-265 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 885 703	-1 925 958	-2 036 100	-2 173 135
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 750 024	2 765 778	2 636 900	2 673 633
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 150 024	2 965 778	2 636 900	2 673 633
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 720	25 651	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-2 198 255	-2 312 373	-2 292 000	-2 049 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 172 535	-2 286 722	-2 282 000	-2 039 000
ÅRSRESULTAT		977 489	679 056	354 900	634 633
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		977 489	679 056		





ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG

ORG.NR. 991659978, KLIENTNR. 653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	105 642 000	105 642 000
Tomt		2 758 000	2 758 000
Øremerkede bankinnskudd		104 495	86 892
SUM ANLEGGSMIDLER		108 504 495	108 486 892
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		330 336	63 621
Andre kortsiktige fordringer	13	8 948	12 824
Driftskonto OBOS-banken		617 133	479 861
Sparekonto OBOS-banken		139 426	134 727
SUM OMLØPSMIDLER		1 095 844	691 033
SUM EIENDELER		109 600 339	109 177 925
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 5000		240 000	240 000
Annen egenkapital	14	37 005 496	36 028 007
SUM EGENKAPITAL		37 245 496	36 268 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	39 449 685	40 285 460
Borettsinnskudd	16	32 520 000	32 520 000
Annen langsiktig gjeld		97 393	82 273
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 067 078	72 887 733
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		276 548	9 638
Påløpte renter		11 217	12 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		287 765	22 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 600 339	109 177 925
Pantstillelse	17	110 400 000	110 400 000
Garantiansvar		0	0





Lørenskog, 11.02.2026
Styret i Rolvsrud Park Blokk L Borettslag

Birgit Skarstein/s/

Arne Kandola/s/

Tahir Majid Khokhar/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.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.





NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 900 800
Kabel-tv	234 720
Kapitalkostnader IN I	2 513 492
Reg.kapitalkostnader IN I	-13 285
Fratrekk kapitalkostnader	-2 500 207
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 135 520

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	-9 125

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 750
Drift/vedlikehold elektro	-38 608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 438
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 411
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-153 277

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-519 615
Renovasjonsgebyr	-258 140
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-777 755

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 233
SUM ENERGI / FYRING	-48 233





NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-7 931
Vaktmestertjenester	-36 815
Renhold ved firmaer	-78 049
Snørydding	-72 180
Gressklipping	-53 062
Andre driftskostnader	-2 255
Trykksaker	-1 518
Andre kontorkostnader	-1 990
Kontingenter	-9 600
Bank- og kortgebyr	-2 425
Øreavrunding	11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 813

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 427
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 182
SUM FINANSINNTEKTER	25 720

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 093 698
Pantegjeldsrenter	-104 557
SUM FINANSKOSTNADER	-2 198 255

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	105 642 000
SUM BYGNINGER	105 642 000

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

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	8 948
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 948

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 795 331
Egenkapital fra IN tidligere	30 780 168
Egenkapital fra IN 2025	400 000
Reduksjon EK fra IN	-4 970 003
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 005 496

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.





NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

94 335

Nedbetalt i år

30 825

-1 874 840

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008

-75 880 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 720 037

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

404 950

Nedbetalt tidligere, IN

30 780 168

Nedbetalt i år, IN

400 000

-37 574 845

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-39 449 685

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-32 520 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-32 520 000

NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

32 520 000

Pantelån

39 449 685

Beregnete IN forpliktelser

26 210 165

TOTALT

98 179 850

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

Bygninger

105 642 000

Tomt

2 758 000

TOTALT

108 400 000





KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,97 % fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering på skadehistorikken i Rolvsrud Park Blokk L Brl.

Lån

Rolvsrud Park Blokk L Brl har 2 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er på kr. 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.02.2026.

Kabel-Tv får en økning på kr. 87 pr. mnd. pr. leilighet fra 01.02.2026.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 653 Selskapsnavn: ROLVSRUD PARK BLOKK L 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: _____



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.