



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954313484

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 330 340	1 263 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 330 340</b>	<b>1 263 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 300	55 378
Annen driftskostnad		1 109 869	2 498 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 165 169</b>	<b>2 553 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>165 171</b>	<b>-1 289 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 297	53 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 297</b>	<b>53 701</b>
Annen finanskostnad		140 987	136 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 987</b>	<b>136 202</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 690</b>	<b>-82 501</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 481	-1 372 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 946 375	5 946 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 400	571 400
Sum varige driftsmidler		6 517 775	6 517 775
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 735	33 855
Sum finansielle anleggsmidler		5 735	33 855
Sum anleggsmidler		6 523 510	6 551 630
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 784	
Sum fordringer		2 784	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 118	1 447 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 118	1 447 264
Sum omløpsmidler		1 402 901	1 447 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 787 510	3 718 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 787 510</b>	<b>3 718 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 789 710</b>	<b>3 720 229</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 064 416	2 209 531
Øvrig langsiktig gjeld		2 038 688	2 067 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 103 104</b>	<b>4 276 551</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 103 104</b>	<b>4 276 551</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 098	1 253
Leverandørgjeld		31 676	
Annen kortsiktig gjeld		823	861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 598</b>	<b>2 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 136 702</b>	<b>4 278 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407890

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 07.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 330 340	1 263 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 330 340</b>	<b>1 263 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 300	55 378
Annen driftskostnad		1 109 869	2 498 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 165 169</b>	<b>2 553 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>165 171</b>	<b>-1 289 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 297	53 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 297</b>	<b>53 701</b>
Annen finanskostnad		140 987	136 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 987</b>	<b>136 202</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 690</b>	<b>-82 501</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 481	-1 372 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 946 375	5 946 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 400	571 400
Sum varige driftsmidler		6 517 775	6 517 775
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 735	33 855
Sum finansielle anleggsmidler		5 735	33 855
Sum anleggsmidler		6 523 510	6 551 630
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 784	
Sum fordringer		2 784	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 118	1 447 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 118	1 447 264
Sum omløpsmidler		1 402 901	1 447 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 787 510	3 718 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 787 510</b>	<b>3 718 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 789 710</b>	<b>3 720 229</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 064 416	2 209 531
Øvrig langsiktig gjeld	2 038 688	2 067 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 103 104</b>	<b>4 276 551</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 103 104</b>	<b>4 276 551</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 098	1 253
Leverandørgjeld	31 676	
Annen kortsiktig gjeld	823	861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 598</b>	<b>2 114</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 136 702</b>	<b>4 278 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4935  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i RØDSTEIGEN 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:

7. april 2025 kl. 18:00, Milano, Rena.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasadeendring - søknad om vindu
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØDSTEIGEN 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

Velges på årsmøte.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



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. 4935 Årsrapport 2024.pdf
- 2. 4935 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 4935 Rødsteigen BrI Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på årsmøte.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøte.



Sak 7

## Fasadeendring - søknad om vindu

Forslag fremmet av:

Sissel Rustad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vil med dette søke om å sette inn vindu på østsiden av min leilighet . Per i dag er dette en bod , som jeg bruker til hobbyrom / kontor .Ønsker mer lys og luft inni rommet . Ser at mange av leilighetene har gjort justeringer både inne og ute . Vinduet vil bli satt inn av snekker , og tilfredsstillende krav til rømningsvei .

### Styrets innstilling

Saken legges frem uten innstilling fra styret, men vi vil gi følgende kommentar:

Gjøres det vedtak om godkjenning, vil hele saken oversendes Åmot kommune

for videre godkjenning og kvalitetssikring. Det tas forbehold om at tiltaket er

helt kostnadsfritt for Rødsteigen Borettslag. Saksbehandlingsgebyrer til Åmot kommune må dekkes av andelseier av nr. 1.

Gjøres det vedtak om ikke godkjenning vil det gis en begrunnelse fra Generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Vedtast på årsmøte.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sissel Frang Rustad

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Knut Perstu
- 2. Bente Irene Trønnes



**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Janne Svendsberget
- 2. Tone Mette Waaler
- 3. Anders Røed

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling Rødsteigen Borettslag.pdf

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid:

Styrets arbeidsform er møter og befaringer. Styrets dokumentasjoner er protokoll, referat

Og notater.

Det er avholdt følgende styremøter etter generalforsamling 14.05.24. Den 20.05.24 økning av husleien fra 1.7.24 p.g.a. økning hos Eidsiva Bredbånd Den 11.06.24. Den 03.07.24, telefonmøte og protokoll. Den 24.10.24 og 31.10.24, Den 8.11.24 Vibbo og varsel om husleiøkning fra 01.01.25 . Den 19.12.24 julemøte og info.

Befaring: 07.06.24 mottak av søppelskur og plassering. 24.06.24 befaring ad. Avskoging.

Den 24.07.24 befaring ad. Hekk og gjerde rundt parsell 16.

Felleskostnadene ble øket 1.1.24 med 5% og 1.7.24 med kr. 50,- pr. mnd. noe som forklares

Slik:

Korrigeringer som måtte gjøres var i forhold til budsjettet skyldes inntektssvikt fordi at Huldretun (Åmot Kommune) med 4 enheter, ikke har bredbånd gjennom vår avtale men at refusjonen var lagt inn i husleia til kommunen som for andre andeler.

Økningen med 5% skyldes for øvrig prisøkninger i markeder, spesielt forsikringer.

Økningen pr. 1/7 -24 skyldes Eidsiva Bredbånd som ikke var budsjettet med økning i året.

Eierskifte. Det har vært eierskifte i nr. 16 den 01.04.2024.

Det er i denne sammenheng gitt tillatelse til å sette opp gjerde og tillatelse til å ha hund.

Avskogingen høsten 2024 kom på kr. 31.187.50,-. Dette tiltaket var ikke budsjettet for 2024,

men da vi fikk melding fra Åmot kommune om reduksjon av for mye betalt eiendomsskatt var det enighet om å bruke noe av tilbakeførte midler til hogging og rydding på området.

Eiendomsskatten. Vi har gjennom hele året hatt løpende dialog med skatteetaten om

Markedsverdi for våre boliger som er grunnlaget som kommunen bruker for å beregne

Eiendomsskatten. Det har gitt positivt utslag for borettslaget. Skatteetaten har tatt kontakt med den enkelte beboer og informert om endringer.



## Årsrapport 2024 for 4935 Rødsteigen Borettslag

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Ragnhild Vesterheim

Styremedlem Bjørg Sollien

Styremedlem Bente Irene Trønnes

Varamedlem June Dalvang

Varamedlem Knut Perstu

Varamedlem Janne Svendsberget

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [rodsteigen@styrerrommet.no](mailto:rodsteigen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](#).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](#). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Rødsteigen Borettslag.

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter som fordeler seg på gnr.9 bnr 289 med 18 leiligheter og gnr 8 bnr 474 med 4 leiligheter hvor andelene eies av Åmot kommune som Utleieboliger (Framleie).

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PWC.



## ÅRSREGNSKAPET

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.

### 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. Disponible midler var pr 31.12 kr 1 369 303.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 og en økning i kabel-tv på kr 20 fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**Rehabiliteringer og større vedlikehold**

- 2024 - 2024 Fire nye søppelskur
- 2024 - 2024 Avskoging og rydding på tomten.
- 2022 - 2022 Installert digitale vannmålere
- 2022 - 2022 Start på prosjekt vei/asfalt
- 2022 - 2022 Nye takrenner og nedløp garasjebygget
- 2018 - 2018 Beiset alle hus utvendig
- 2015 - 2016 Installert Eidsiva Bredbånd
- 2014 - 2014 Nye skillevegger ved inngangspartiene
- 2012 - 2012 Utskifting av gatelys.
- 2009 - 2009 Skifte av tak på hus og bod.
- 2008 - 2008 Beiset alle hus utvendig.
- 2008 - 2008 Skiftet vinduer, ytter- og verandadører.
- 2001 - 2001 Nye takrenner.
- 1997 - 1997 Nytt garasjeanlegg.



## RØDSTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 445 150</b>	<b>2 960 133</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		69 481	-1 372 248
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-145 115	-142 019
Tillegg rente inntekt fra 2023- Miljøbankkonto		835	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 047	-717
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-75 846</b>	<b>-1 514 984</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 369 303</b>	<b>1 445 150</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 402 901	1 447 264
Kortsiktig gjeld		-33 598	-2 114
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 369 303</b>	<b>1 445 150</b>



**RØDSTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 297 320	1 263 792	1 292 000	1 387 000
Andre inntekter	3	33 020	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 330 340</b>	<b>1 263 792</b>	<b>1 292 000</b>	<b>1 387 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 300	-5 378	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 626	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 510	-71 710	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-3 196	-1 375	-2 000	-2 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-105 363	-1 673 192	-85 000	-97 000
Forsikringer		-186 911	-153 740	-164 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-512 955	-404 766	-419 500	-469 000
Energi/fyring		-8 200	-8 326	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 444	-118 584	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-81 890	-54 441	-65 000	-56 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 165 169</b>	<b>-2 553 539</b>	<b>-1 010 900</b>	<b>-1 118 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>165 171</b>	<b>-1 289 747</b>	<b>281 100</b>	<b>269 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 297	53 701	0	0
Finanskostnader	12	-140 987	-136 202	-146 000	-140 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 690</b>	<b>-82 501</b>	<b>-146 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>69 481</b>	<b>-1 372 248</b>	<b>135 100</b>	<b>129 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 481	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 372 248		



## RØDSTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 536 716	5 536 716
Tomt		409 659	409 659
Andre varige driftsmidler	14	571 400	571 400
Miljøbankkonto, øremerket		5 735	33 855
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 523 510</b>	<b>6 551 630</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 034	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 750	0
Driftskonto OBOS-banken		294 824	285 168
Sparekonto OBOS-banken		1 105 294	1 162 096
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 402 901</b>	<b>1 447 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		3 787 510	3 718 029
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 789 710</b>	<b>3 720 229</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 064 416	2 209 531
Borettsinnskudd	17	2 034 000	2 034 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	4 688	33 020
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 103 104</b>	<b>4 276 551</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		31 677	0
Påløpte renter		1 098	1 253
Påløpte kostnader		823	0
Annen kortsiktig gjeld		0	861
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 598</b>	<b>2 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 926 411</b>	<b>7 998 894</b>
Pantstillelse	19	11 949 000	11 949 000
Garantiansvar		0	0

Åmot, 12.03.2025  
Styret i Rødsteigen Borettslag

Ragnhild Vesterheim /s/

Bjørn Sollien /s/

Bente Irene Trønnes /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdiforringelse. 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 KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 142 664
Kabel-TV	123 984
Garasje	30 672
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 297 320</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse - rente inntekte fra 2023 som ikke er ført på miljøbankkonto	-835
Miljøfond	33 855
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>33 020</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 300</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 130
Andre konsulentonorarer	-2 066
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 196</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-867
Drift/vedlikehold VVS	-2 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 654
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 590
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-105 363</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt 2024	-102 796
Refusjon for mye betalt eiendomsskatt 2022-2023	34 170
Vann- og avløpsavgift	-282 773
Feieavgift	-9 856
Renovasjonsavgift	-151 700
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-512 955</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-72 850
Andre fremmede tjenester	-275
Trykksaker	-3 707
Andre kontorkostnader	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-858
Bank- og kortgebyr	-2 422
Velferdskostnader	-1 723
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 890</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 063
Andre renteinntekter	4 182
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 297</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-140 987
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-140 987</b>

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	5 536 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 536 716</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.9/bnr.289 M. flere.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	571 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>571 400</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte arbeidsgiversavgift 2024	1 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 750</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Hedmark

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-4 110 000
Nedbetalt tidligere	1 900 469
Nedbetalt i år	145 115
	-2 064 416
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 064 416</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-2 034 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 034 000</b>



**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-4 688
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 688</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 034 000
Pantelån	2 064 416
<b>TOTALT</b>	<b>4 098 416</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 536 716
Tomt	409 659
<b>TOTALT</b>	<b>5 946 375</b>



## Resultatanalyse 2024 Rødsteigen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 297 320	1 292 000	-5 320	0 %
Andre inntekter	33 020	0	-33 020	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 330 340</b>	<b>1 292 000</b>	<b>-38 340</b>	<b>-3 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-5 300	-6 000	-700	12 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 000	-8 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-75 510	-75 000	510	-1 %
Konsulenthonorar	-3 196	-2 000	1 196	-60 %
Kontingenter	-4 400	-4 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-105 363	-85 000	20 363	-24 %
Forsikringer	-186 911	-164 000	22 911	-14 %
Kommunale avgifter	-512 955	-419 500	93 455	-22 %
Energi/fyring	-8 200	-12 000	-3 800	32 %
TV-anlegg/bredbånd	-123 444	-120 000	3 444	-3 %
Andre driftskostnader	-81 890	-65 000	16 890	-26 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 165 169</b>	<b>-1 010 900</b>	<b>154 269</b>	<b>-15 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>165 171</b>	<b>281 100</b>	<b>115 929</b>	<b>41 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	45 297	0	-45 297	100 %
Finanskostnader	-140 987	-146 000	-5 013	3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-95 690</b>	<b>-146 000</b>	<b>-50 310</b>	<b>34 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>69 481</b>	<b>135 100</b>	<b>65 619</b>	<b>49 %</b>



Til generalforsamlingen i Rødsteigen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødsteigen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 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>.

Hamar, 13. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



«RB-Valgkomiteen 2025»

Rødsteigen Borettslag- 4935

Valgkomiteen sitt forslag til nytt styre fra 07.04.25:

Styreleder: Sissel Frang Rustad

Styremedlem: Knut Perstu

Styremedlem: Bente Irene Trønnes

Varamedlem: Janne Svendsberget

Varamedlem: Tone Mette Waaler

Varamedlem: Anders Rød

Alle kandidater er blitt forespurt om å påta seg tillitsverv og svart ja.

Rødsteigen den 17.03.2025,

Ragnhild Vesterheim

Leder av valgkomiteen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 4935 Selskapsnavn: RØDSTEIGEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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