



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 05.05.2025

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, 25.05.2025



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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 186 915	4 560 064
Sum inntekter		5 186 915	4 560 064
Kostnader			
Lønnskostnad		167 727	159 740
Annen driftskostnad		8 899 788	3 659 858
Sum kostnader		9 067 515	3 819 598
Driftsresultat		-3 880 600	740 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 942	24 703
Sum finansinntekter		29 942	24 703
Annen finanskostnad		554 934	304 186
Sum finanskostnader		554 934	304 186
Netto finans		-524 992	-279 483
Resultat før skattekostnad		-4 405 592	460 983
Årsresultat		-4 405 592	460 983
Totalresultat		-4 405 592	460 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 405 592	460 983
Sum overføringer og disponeringer		-4 405 592	460 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		23 142	17 681
Andre fordringer		66 942	
Sum fordringer		90 084	17 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 430	1 333 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 430	1 333 600
Sum omløpsmidler		1 064 513	1 351 281
SUM EIENDELER		1 064 513	1 351 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 034 220	3 628 628
Sum opptjent egenkapital		-8 034 220	-3 628 628
Sum egenkapital		-8 034 220	-3 628 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 299 061	4 391 853
Øvrig langsiktig gjeld		21 750	21 750
Sum annen langsiktig gjeld		8 320 811	4 413 603
Sum langsiktig gjeld		8 320 811	4 413 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 611	63 287
Leverandørgjeld		625 323	364 813
Annen kortsiktig gjeld		101 988	138 206
Sum kortsiktig gjeld		777 922	566 306
Sum gjeld		9 098 733	4 979 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 064 513	1 351 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 428078

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 822 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 05.05.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 186 915	4 560 064
Sum inntekter		5 186 915	4 560 064
Kostnader			
Lønnskostnad		167 727	159 740
Annen driftskostnad		8 899 788	3 659 858
Sum kostnader		9 067 515	3 819 598
Driftsresultat		-3 880 600	740 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 942	24 703
Sum finansinntekter		29 942	24 703
Annen finanskostnad		554 934	304 186
Sum finanskostnader		554 934	304 186
Netto finans		-524 992	-279 483
Resultat før skattekostnad		-4 405 592	460 983
Årsresultat		-4 405 592	460 983
Totalresultat		-4 405 592	460 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 405 592	460 983
Sum overføringer og disponeringer		-4 405 592	460 983



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		23 142	17 681
Andre fordringer		66 942	
Sum fordringer		90 084	17 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 430	1 333 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 430	1 333 600
Sum omløpsmidler		1 064 513	1 351 281
SUM EIENDELER		1 064 513	1 351 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 034 220	3 628 628
Sum opptjent egenkapital		-8 034 220	-3 628 628



Sum egenkapital	-8 034 220	-3 628 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 299 061	4 391 853
Øvrig langsiktig gjeld	21 750	21 750
Sum annen langsiktig gjeld	8 320 811	4 413 603
Sum langsiktig gjeld	8 320 811	4 413 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 611	63 287
Leverandørgjeld	625 323	364 813
Annen kortsiktig gjeld	101 988	138 206
Sum kortsiktig gjeld	777 922	566 306
Sum gjeld	9 098 733	4 979 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 064 513	1 351 281



Organisasjonsnr: 976 822 226
SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

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

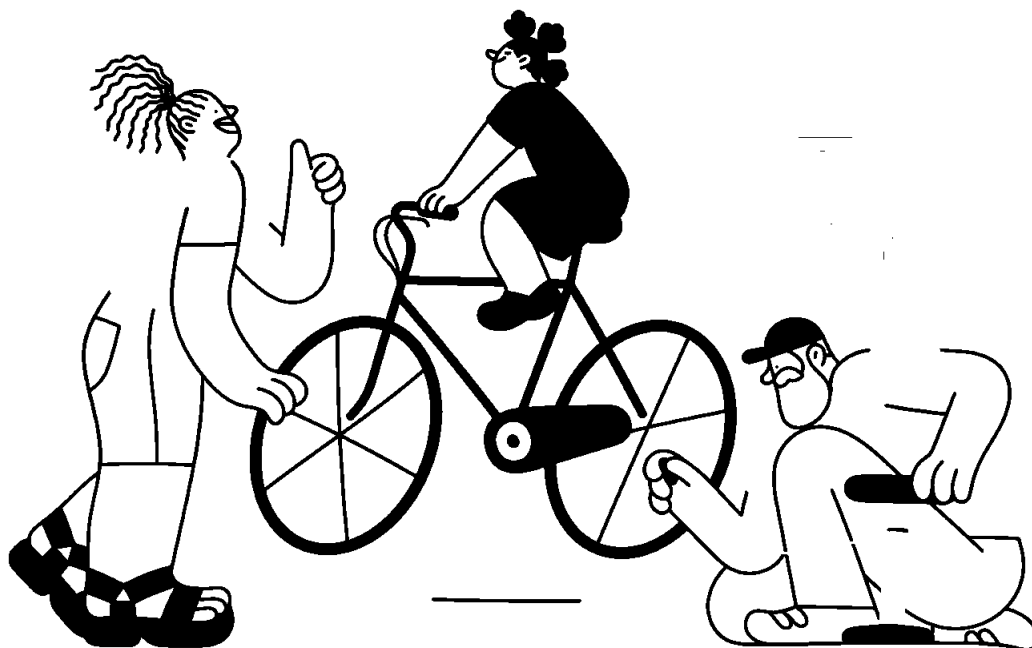
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5725

SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14



Velkommen til årsmøte i SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

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:

5. mai 2025 kl. 17:30, Sinsen kirke, hovedinngang Lørenveien 13.

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. 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14



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

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitne velges på møte.



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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg
1. 5725 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 147 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sarah Rui Oxum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie E. Karlsen
- Otilia Aura Martis

Vedlegg

1. Valgbrev 2025.pdf



Styrets arbeid 2 Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Styret har i perioden hatt 9 styremøter, samt løpende dialog rundt uforutsette hendelser. Styret har en intern oppgavefordeling innad i styret, noe som fungerer bra. Styret er opptatt av å være tilgjengelige og ha en god dialog med seksjonseiere og beboere. Styret ønsker å takke for samarbeidet i perioden. Av viktige og større saker som styret har arbeidet med vil vi informere om følgende:

Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet

Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i samarbeid med Obos skal fremover benyttes av styret som en veileder for å sikre videre vedlikehold av bygningsmassen. Dette er et verktøy styret besitter for mer innsikt.

Rehabilitering av tak

Kort oppfølging av rehabiliteringen av taket i 2024. Det viser seg at takluken i oppgang 10 har blåst opp i løpet av vinteren. Dette har medført noe inntrengning av vann. Dette er tilsett av skadefirma som mener at det ikke har medført skade på konstruksjon. Dette er nå ivaretatt og i orden.

Sikring av fasade og løse fragmenter fra balkonger

Høsten 2022 ble det oppdaget en del sprekkdannelser i murpussen på blokkas nedside. Særlig var det i balkongdekkene at det var sprukket opp ved innfestet av balkongrekkverkene. Oslo Murermester fikk i den gang i oppdrag og sikkerhets meisle, noe som har fungert bra. Styret er fremdeles oppmerksom på dette og følger opp med sikkerhetsmeisling ved behov. Henviser til fremtidige planer for balkongene.

Ved på nedsiden av blokka

Oppgradering av veistrekket vil ikke prioriteres, men det er nå flekkvis reparert flere hull i asfalten.

Oppgradering av inntakskabler og hovedtavle

Sameiet fikk bemerkning på dette under el-kontrollen i 2024. Dette er nå utbedret av Elmann As.

Dugnad

Det er avholdt to dugnader inneværende år. En på høsten 2024 og en på vårrparten 2025. Fokuset har vært beskjæring av busker og trær, samt opprydning i boder og fellesarealer. Styret takker for oppmøtet og håper på flere vellykkede dugnader fremover.

Individuell avregning av energikostnader

Etter forrige årsmøte ble styret bedt om å sjekke ut kostander for individuell avregning. Styret jobber med saken og er i kontakt med flere firmaer for å oppklare kostnader for dette.

Hagegruppa

Per nå eksisterer det ikke en hagegruppe. Er det noen som kan tenke seg å melde seg til dette? Det er en ypperlig måte å bli kjent med andre beboere og bidra til at det ser fint ut utenfor sameiet vårt. Grønne fingre er ikke et krav. Det kan settes opp en egen gruppe i vibbo for



kommunikasjon mellom deltagerne. Sameiet vil også stille med midler til innkjøp av blomster, utstyr og annet man er i behov av for å gjøre det koselig rundt blokken.

Søppelhåndtering i Rødstuveien 2-14

Styret kan informere om at det dessverre er utfordringer med søppelhåndteringen i sameiet. Det observeres til stadighet avfall som ikke kvalifiserer som restavfall, matavfall, plast eller papp. Nytt av året er at renovasjonsetaten kaster ut gjenstander som ikke hører hjemme i søppelkassene. Gjenstandene som plastbokser, lykter, stekepanner og annet blir liggende på gulvet i søppelrommet. Dette er avfall som den enkelte eier skal levere til gjenvinningsstasjonene i Oslo. Dersom renovasjonsetaten må gjøre dette gjentatte ganger vil vi risikere at de endrer vår avtale fra husholdningsavfall til næringsavfall. Dessverre vil det kunne medføre forhøyede kostnader. Styret ber derfor alle beboere om å sortere avfall etter gitt e regler. Styret vil henge opp veiledende forklaringer på hvert enkelt søppelrom.

Avfall kjøres per nå bort av vaktmester når det hopper seg opp. Dette er også en ekstra kostand vi kan være foruten dersom alle følger reglene for sortering av avfall.

Vaskeri

Styret oppfordrer de som benytter vaskeriet til å sette seg inn i seg inn hvordan man bruker maskinene på riktig måte. Det er også viktig at man henter ut klærnes når maskinen er ferdig, husk at naboen din har time etter deg. Seksjonseier har et ansvar for å sørge for opplæring til evt. Leietakere. Tørketrommel i opp. 8 ble skiftet sent i 2023.

HMS

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander i fellesområder. Det være seg trappeganger og kjellerområder. Det skal være fri ferdsel ved evt. Brann.

Fremtidige planer:

Rødstuveien 2/14 Boligsameie Rehabilitering av balkonger

Grunnet sprekker og korrosjon i balkongdekkene har styret har inngått et samarbeid med en prosjektleder fra Øivind Moen As i forbindelse med rehabilitering av balkongdekkene. Oppstart prosjekt var i mars 2024 og vil pågå fremover med tentativ rehabilitering 2. kvartal 2026 (er forskyvet fra 2025). Prosjekt rehabilitering av balkonger vil bety en betraktelig større arbeidsmengde for styret og styreleder i perioden fremover. Det blir en omfattende prosess hvor Byantikvaren og Plan og bygningsetaten vil måtte involveres i arbeidet.

Denne våren har styret flere møter med prosjektleder for å avklare veien videre sammen med arkitekt. På et senere tidspunkt vil sameiet bli involvert i deler av prosessen med tanke på utseende av balkongfronter. Det vil også være mulig å kalle inn til flere informasjonsmøter rundt dette etter hvert som man kommer i gang. Prosjektleder for arbeidet vil kunne stille her med informasjon.

Utskifting av vinduer/balkongdører

Styret vil fremover fortsette arbeidet for å avklare en eventuell kollektiv utskifting av vinduer. Det vil uansett bli utarbeidet en «mal» for hva som kreves i et vindusbytte utført av eier selv. Dette for at dersom det akutt er behov for utskifting vil det settes inn vindue som er tilsvarende like de man evt. Setter inn kollektivt på et senere tidspunkt.



Økning av felleskostnader

Som en følge av økte kostnader rundt rehabilitering vil felleskostnadene øke fremover. Akkurat hvor mye er ikke fastsatt og vil bli sett på i sammenheng med balkongrehabiliteringen. Styret vil holde seksjonseiere løpende orientert.

HMS

Styret jobber med å sørge for sikrere rømningsveier ved ev. brann. Dette innebærer å montere opp «veivisere» i refleks i alle fellesområder som viser veien ut ved behov.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak «andre inntekter» på grunn av ekstra kapitalinnkalling som var nødvendig på grunn av lav likviditet i sameiet. Dernest på grunn av vaskeriinntekter som ved en inkurie ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak under drift og vedlikehold bygninger på grunn av takteking og blikkenslagerarbeider i forbindelse med takomlegging. Det er noe avvik under regnskap konto vvs på grunn av lekkasje fra varmvannsbereeder i kjeller og reparasjon av den og reparasjon av tett avløp/ sluk på balkong Avvik under drift og vedlikehold brannsikring skyldes feilsøking og utbedring av bannalarm og montering av branndetektor i leilighet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 286 591 og den er noe lav for et ordinært driftsår.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 6 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-16 09:54:45 UTC



Penneo Dokumentnr: 527XQ-TWEEG-B8G1L-JBIDI-BSL0D-0DBIX

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller bruk valideringsverktøy for digitale signaturer.



SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 ORG.NR. 976 822 226, KUNDENR. 5725

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 751 223	4 511 615	4 775 000	5 083 000
Vaskeri	10	40 000	0	0	0
Andre inntekter	3	395 692	48 449	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 186 915	4 560 064	4 805 000	5 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 727	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-147 000	-140 000	-147 000	-147 000
Revisjonshonorar	6	-9 756	-11 613	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-163 210	-155 210	-164 500	-173 000
Konsulenthonorar	7	-147 131	-92 600	-20 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-5 475 600	-386 893	-4 711 850	-465 000
Forsikringer		-173 357	-136 623	-147 500	-177 000
Kommunale avgifter	9	-939 128	-811 557	-917 050	-1 030 000
Energi/fyring	11	-1 377 601	-1 485 018	-1 400 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 007	-226 860	-226 900	-236 000
Andre driftskostnader	12	-372 999	-353 484	-360 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 067 515	-3 819 598	-8 126 540	-4 232 000
DRIFTSRESULTAT		-3 880 600	740 466	-3 321 540	881 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	29 942	24 703	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-554 934	-304 186	-331 200	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 992	-279 483	-321 200	-585 000
ÅRSRESULTAT		-4 405 592	460 983	-3 642 740	296 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 405 592	0		
Reduksjon udekket tap		0	460 983		





SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14 ORG.NR. 976 822 226, KUNDENR. 5725

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 142	17 681
Forskuddsbetalte kostnader		66 942	0
Driftskonto OBOS-banken		879 450	229 450
Sparekonto OBOS-banken		94 980	1 104 150
SUM OMLØPSMIDLER		1 064 513	1 351 281
SUM EIENDELER		1 064 513	1 351 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 034 220	-3 628 628
SUM EGENKAPITAL		-8 034 220	-3 628 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 299 061	4 391 853
Annen langsiktig gjeld	17	21 750	21 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 320 811	4 413 603
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 988	138 143
Leverandørgjeld		625 323	364 813
Påløpte renter		50 611	27 975
Påløpte avdrag		0	35 312
Annen kortsiktig gjeld		0	63
SUM KORTSIKTIG GJELD		777 922	566 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 064 513	1 351 281
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Sameiet Rødstuveien 2-14

Stine Havenstrøm

Caroline Byremo Gujord

Sarah Rui Oxum

Paul Wøien



**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 637 004
Dugnad	50 000
Parkeringsleie	49 200
Ekstra kjellerbod	15 019
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 751 223

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling parkering juni måned	-5 600
Opprydding kundereskontro	10
Ekstra kapitalinnkalling	386 417
Nettinnbetalinger	10 400
Nøkler	4 465
SUM ANDRE INNETEKTER	395 692

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 727
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 727

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 147 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 756.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Ødegård og Lund AS	-69 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 655
Øyvind Moen AS	-71 351
SUM KONSULENTHONORAR	-147 131

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-616 000
Front Entreprenør	-4 636 221
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 252 221
Drift/vedlikehold bygninger	-56 732
Drift/vedlikehold VVS	-57 882
Drift/vedlikehold elektro	-27 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 488
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 664
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 812
Kostnader dugnader	-5 927
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 475 600

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-539 097
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-399 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-939 128

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	40 000
SUM INNETEKTER VASKERI	40 000
SUM VASKERI	40 000

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 649
Fjernvarme	-1 308 951
SUM ENERGI / FYRING	-1 377 601



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 150
Container	-10 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 125
Vaktmestertjenester	-110 040
Renhold ved firmaer	-179 543
Snørydding	-48 868
Andre fremmede tjenester	-2 943
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-815
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kontorkostnader	94
Porto	-950
Bankgebyr	-3 616
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-372 999

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	28 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 039
Andre renteinntekter	114
SUM FINANSINNTEKTER	29 942

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-554 854
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	-554 934

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.





NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB. Refinansiert lån i 2024

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2024

-8 372 192

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

73 131

-8 299 061

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 299 061

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld

-21 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-21 750





5725 Rødstuveien 2/14 Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Sarah Rui Oxum

Adresse: Rødstuveien 8, 0572 Oslo
E-postadresse: sarahoxum@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Paul Wøien

Adresse: Oslolinna 224 2750 Gran
E-postadresse: paul.woien@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Otilia Aura Martis

Adresse: Rødstuveien 10, 0572 Oslo
E-postadresse: otiliamartis@yahoo.com

Navn: Julie E. Karlsen

Adresse: Rødstuveien 10, 0572 Oslo
E-postadresse: Julie.E.Karlsen@no.ey.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:.....

Adresse.....

2. Navn:.....

E-postadresse.....

Adresse.....

E-postadresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Adresse.....

E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

E. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Dato: 28.03.2025

I valgkomiteen for **Rødstuveien 2/14 Boligsameie**

Torun Fretheim

Torun Fretheim

Simen Berg

Simen Berg



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5725 Selskapsnavn: SAMEIET RØDSTUVEIEN 2-14

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: oeef@obos.no

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