



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 676 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTILKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Jo Inge Nyås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### 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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 259 144	2 769 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 259 144</b>	<b>2 769 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 617	26 617
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	5 060 601	1 618 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 224 138</b>	<b>1 782 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 964 994</b>	<b>987 516</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 555	36 022
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 555</b>	<b>36 022</b>
Annen rentekostnad		1 039 647	685 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 039 647</b>	<b>685 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>933 092</b>	<b>649 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 162</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 162</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 898 086	338 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 947 916	6 947 916
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	564 335	590 951
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 512 251</b>	<b>7 538 867</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 512 250</b>	<b>7 538 866</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 984	5 504
Andre fordringer		376 739	389 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>389 723</b>	<b>395 331</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		29 637	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>29 637</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 609 563	1 233 913
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 609 563</b>	<b>1 233 913</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 924</b>	<b>1 629 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 541 174</b>	<b>9 168 110</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-10 003 016	-7 104 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 007 416</b>	<b>-7 109 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-10 003 016</b>	<b>-7 104 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	18 935 276	14 604 803
Øvrig langsiktig gjeld		1 494 100	1 494 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 429 376</b>	<b>16 098 903</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 429 376</b>	<b>16 098 903</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 113	157 663
Annen kortsiktig gjeld		14 701	16 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 814</b>	<b>174 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 544 189</b>	<b>16 273 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 541 174</b>	<b>9 168 110</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	20 429 376	16 098 903



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424475

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 676 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTILKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Jo Inge Nyås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

#### 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: 948 676 885  
RØDSTILKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 259 144	2 769 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 259 144</b>	<b>2 769 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	26 617	26 617
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	5 060 601	1 618 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 224 138</b>	<b>1 782 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 964 994</b>	<b>987 516</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 555	36 022
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 555</b>	<b>36 022</b>
Annen rentekostnad		1 039 647	685 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 039 647</b>	<b>685 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>933 092</b>	<b>649 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 162</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 162</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 898 086	338 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>



Organisasjonsnr: 948 676 885  
RØDSTILKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 947 916	6 947 916
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	564 335	590 951
Sum varige driftsmidler		7 512 251	7 538 867

Sum anleggsmidler 7 512 250 7 538 866

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		12 984	5 504
Andre fordringer		376 739	389 827
Sum fordringer		389 723	395 331

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		29 637	0
Sum investeringer		29 637	0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 609 563	1 233 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 609 563	1 233 913

Sum omløpsmidler 3 028 924 1 629 243

SUM EIENDELER 10 541 174 9 168 110

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-10 003 016	-7 104 930
Sum opptjent egenkapital		-10 007 416	-7 109 330



<b>Sum egenkapital</b>	11	-10 003 016	-7 104 930
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	18 935 276	14 604 803
Øvrig langsiktig gjeld		1 494 100	1 494 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 429 376</b>	<b>16 098 903</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 429 376</b>	<b>16 098 903</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 113	157 663
Annen kortsiktig gjeld		14 701	16 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 814</b>	<b>174 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 544 189</b>	<b>16 273 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 541 174</b>	<b>9 168 110</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	20 429 376	16 098 903



Organisasjonsnr: 948 676 885  
RØDSTILKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 455 107</b>	<b>1 426 471</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 898 086	338 163
Tilbakeføring av avskrivning	26 617	26 617
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 330 472	-336 145
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 459 003</b>	<b>28 636</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 914 110</b>	<b>1 455 107</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	3 028 924	1 629 243
Kortsiktig gjeld	-114 814	-174 136
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 914 110</b>	<b>1 455 107</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 257 444	2 768 456	3 023 270	3 565 925
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 257 444</b>	<b>2 768 456</b>	<b>3 023 270</b>	<b>3 565 925</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	1 700	1 400	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>1 700</b>	<b>1 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 259 144</b>	<b>2 769 856</b>	<b>3 023 270</b>	<b>3 565 925</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 800	17 000
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	26 617	26 617	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		29 953	41 749	88 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	119 677	82 320	92 500	108 000
Kommunale avgifter/renovasjon		668 015	567 743	665 000	742 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	145	2 053	1 500	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 793	1 597	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 395 984	127 086	330 000	140 000
Revisjonshonorar		6 310	6 026	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		149 788	142 114	149 000	155 000
Andre honorar	9	87 810	33 238	25 000	35 000
Kontorkostnad		3 025	2 787	2 000	4 000
TV/bredbånd		263 472	285 243	300 000	300 000
Kontingent og gaver		13 975	14 275	15 000	15 000
Forsikring		297 245	280 237	296 000	341 000
Andre kostnader	10	21 409	32 336	14 000	17 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>5 224 138</b>	<b>1 782 340</b>	<b>2 125 300</b>	<b>2 066 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 964 994</b>	<b>987 516</b>	<b>897 970</b>	<b>1 499 925</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		106 555	36 022	0	0
Rentekostnad		1 039 647	685 375	780 638	1 059 950
<b>Netto finansposter</b>		<b>933 092</b>	<b>649 353</b>	<b>780 638</b>	<b>1 059 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>	<b>117 332</b>	<b>439 975</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-2 898 086	338 163	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 898 086</b>	<b>338 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Rødstilken Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	845 692	845 692
Bygninger	4	3 056 072	3 056 072
Påkostninger	4	1 443 256	1 443 256
Garasjer	4	1 602 896	1 602 896
Andre driftsmidler	4	564 335	590 951
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 512 250</b>	<b>7 538 866</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		12 984	5 504
Kostnader til avregning		29 637	0
Andre kortsiktige fordringer		0	52 798
Forskuddsbetalte kostnader		376 739	337 029
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 609 563	1 233 913
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 924</b>	<b>1 629 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 541 174</b>	<b>9 168 110</b>



## Balanse 2024 Rødstilken Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-10 007 416	-7 109 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 007 416</b>	<b>-7 109 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-10 003 016</b>	<b>-7 104 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	18 935 276	14 604 803
Borettsinnskudd		941 600	941 600
Andre innskudd		552 500	552 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 429 376</b>	<b>16 098 903</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 239	5 590
Leverandørgjeld		100 113	157 663
Påløpne renter		5 836	6 470
Annen kortsiktig gjeld		2 626	4 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 814</b>	<b>174 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 544 189</b>	<b>16 273 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 541 174</b>	<b>9 168 110</b>
Pantstillelser	13	20 429 376	16 098 903
Sted: _____	Dato: _____		

Kristine Adele Raste Lindholm  
Styreleder

Elin Knutsen  
Styremedlem

Emil Kristian Westad  
Styremedlem

Lene Skjelhaug Enersen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 852 140	1 683 624
3609 Leie parkering	63 360	58 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 006 536	674 012
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	332 888	350 460
3690 Andre leieinntekter	2 520	2 280
<b>Sum</b>	<b>3 257 444</b>	<b>2 768 456</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 700	1 400
<b>Sum</b>	<b>1 700</b>	<b>1 400</b>

Konto 3990 gjelder administrasjonsgebyr

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Søppelskur	Garasjer	Bygningsmessig anlegg	Boligeiendomme	Tomt	Ny bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 620	1 602 896	319 180	3 056 072	845 692	62 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 620	1 602 896	319 180	3 056 072	845 692	62 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	83 620	0	0	0	0	51 562
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 602 896	319 180	3 056 072	845 692	10 938
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	6 250
Anskaffelsesår :	2008	2006	1961	1961	1961	2016
Antatt levetid i år :	5					10

  

	El-billading infrastruktur	Støyskjerm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 443 256	305 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 443 256	305 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	71 283
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 443 256	234 217
Årets avskrivninger :	0	20 367
Anskaffelsesår :	2020	2021
Antatt levetid i år :		15

Borettslaget består av 44 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 163, b.nr 70 i Oslo kommune. Eiertomt på 22 800 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586933.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	17 880	17 005
6391 Snømåking/strøing/feiing	71 191	41 759
6392 Containerleie/tømming	30 288	22 957
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	319	599
<b>Sum</b>	<b>119 677</b>	<b>82 320</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Domene	145	1 053
6490 Andre leiekostnader	0	1 000
<b>Sum</b>	<b>145</b>	<b>2 053</b>



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	739	1 418
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	208	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	179
6552 Driftsmateriell	2 846	0
<b>Sum</b>	<b>3 793</b>	<b>1 597</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	22 000	112 165
6603 Vedlikehold elektro	33 523	3 824
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 238	1 097
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 609	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 327 614	0
<b>Sum</b>	<b>3 395 984</b>	<b>127 086</b>

Konto 6650 gjelder prosjekt vedlikehold vindu og drenering.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	725	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 853	19 718
6730 Teknisk honorar	62 232	13 520
<b>Sum</b>	<b>87 810</b>	<b>33 238</b>

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating, utsendelse av innkalling til generalforsamling og fakturering av eiendomsskatt.

Konto 6730 gjelder honorarer ifm prosjekt vindu og drenering.

### Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 370	29 430
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 875	0
7770 Betalingskostnader	990	1 001
7773 Omkostninger innkreving	3 794	704
7790 Andre kostnader	5 380	1 200
<b>Sum</b>	<b>21 409</b>	<b>32 336</b>

Konto 7790: Tinglysingsgebyr Statens Kartverk og gebyr på søknad til Oslo Kommune.



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 400</b>	<b>0</b>	<b>4 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 109 330	-2 898 086	-10 007 416
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 109 330</b>	<b>-2 898 086</b>	<b>-10 007 416</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 104 930</b>	<b>-2 898 086</b>	<b>-10 003 016</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2024 Rødstilken Borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nødv. vedlikehold og refinansiering	Nødv. vedlikehold og refinansiering
Lånenummer:	16368166077	16365752110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048	05.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	19 210 000	15 150 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 604 803
Avdrag i perioden:	274 724	14 604 803
Opptak i perioden:	19 210 000	0
Lånesaldo 31.12:	18 935 276	0
Saldo 5 år frem i tid:	16 776 719	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368166077	28	438 396	12 275 088
	4	422 289	1 689 156
	12	414 253	4 971 036

### Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	19 487 776
Innskuddskapital	941 600
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>20 429 376</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>6 947 915</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Rødstilken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rødstilken Borettslag**

Styreleder	Kristine Adele Raste Lindholm (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Lene Skjelhaug Enersen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Elin Knutsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Emil Kristian Westad (sign.)	03.04.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Rødstilken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødstilken 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnr: XAVC-2H74E-P083F-KXGZR-HZPQR-F9ZQY



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: XAVVC-2H74E-P083F-KXGZR-HZPQR-F9ZQY



# 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."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-04 13:20:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XAVVC-2H74E-P083F-KXGZR-HZPQR-F9ZQY

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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