



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 710 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		599 186	504 000
Sum inntekter		599 186	504 000
Kostnader			
Lønnskostnad		16 192	11 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 133	35 132
Annen driftskostnad		684 548	618 264
Sum kostnader		732 873	665 285
Driftsresultat		-133 686	-161 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	282
Sum finansinntekter		478	282
Annen finanskostnad		11 622	8 914
Sum finanskostnader		11 622	8 914
Netto finans		-11 144	-8 632
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 830	-169 917
Skattekostnad på ordinært resultat			-6 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 830	-176 511
Årsresultat		-144 830	-163 323
Totalresultat		-144 830	-163 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 830	-163 323
Sum overføringer og disponeringer		-144 830	-163 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		223 086	223 086
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		224 931	257 064
Sum varige driftsmidler		448 017	480 150
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		448 017	480 150
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 185	26 160
Sum fordringer		54 185	26 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		182 466	171 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 466	171 577
Sum omløpsmidler		236 652	197 737
SUM EIENDELER		684 669	677 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 292	159 123
Sum opptjent egenkapital		14 292	159 123
Sum egenkapital		116 292	261 123
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		274 843	187 123
Øvrig langsiktig gjeld		223 086	223 086
Sum annen langsiktig gjeld		497 929	410 209
Sum langsiktig gjeld		497 929	410 209
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77	41
Leverandørgjeld		65 052	5 964
Skyldige offentlige avgifter		2 437	68
Annen kortsiktig gjeld		2 882	482
Sum kortsiktig gjeld		70 448	6 555
Sum gjeld		568 377	416 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 669	677 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502883

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 710 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 933 710 319
RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		599 186	504 000
Sum inntekter		599 186	504 000
Kostnader			
Lønnskostnad		16 192	11 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 133	35 132
Annen driftskostnad		684 548	618 264
Sum kostnader		732 873	665 285
Driftsresultat		-133 686	-161 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	282
Sum finansinntekter		478	282
Annen finanskostnad		11 622	8 914
Sum finanskostnader		11 622	8 914
Netto finans		-11 144	-8 632
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 830	-169 917
Skattekostnad på ordinært resultat			-6 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 830	-176 511
Årsresultat		-144 830	-163 323
Totalresultat		-144 830	-163 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 830	-163 323
Sum overføringer og disponeringer		-144 830	-163 323



Organisasjonsnr: 933 710 319
RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	223 086	223 086
---	---------	---------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	224 931	257 064
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	448 017	480 150
-------------------------	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler	0	0
-------------------------------	---	---

Sum anleggsmidler	448 017	480 150
-------------------	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	54 185	26 160
------------------	--------	--------

Sum fordringer	54 185	26 160
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	182 466	171 577
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	182 466	171 577
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	236 652	197 737
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	684 669	677 887
---------------	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	102 000	102 000
-----------------	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	0	0
----------------------------	---	---



Sum innskutt egenkapital	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 292	159 123
Sum opptjent egenkapital	14 292	159 123
Sum egenkapital	116 292	261 123
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	274 843	187 123
Øvrig langsiktig gjeld	223 086	223 086
Sum annen langsiktig gjeld	497 929	410 209
Sum langsiktig gjeld	497 929	410 209
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77	41
Leverandørgjeld	65 052	5 964
Skyldige offentlige avgifter	2 437	68
Annen kortsiktig gjeld	2 882	482
Sum kortsiktig gjeld	70 448	6 555
Sum gjeld	568 377	416 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	684 669	677 887



Organisasjonsnr: 933 710 319
RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Rustadfaref Tomteselskap A/S

23. mai 2023

Selskapsnummer: 294





Velkommen til generalforsamling i Rustadfare Tomteselskap A/S

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 generalforsamlingen:

23. mai 2023 kl. 17:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Rørarbeid på avløpsrør
6. Søndering fra styret om nye garasjer
7. Felles tilhenger førerkort klasse B

Med vennlig hilsen,

Styret i Rustadfare Tomteselskap A/S



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 0294 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.



Styrets innstilling

Styrehonoraret har historisk sett ligget langt under gjennomsnittet i følge rapport fra OBOS. Med økende behov for vedlikehold i tomteselskapet har også arbeidsmengden for styret økt de siste årene. Styret foreslår derfor en økning i styrehonorar fra kr 10 000 til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katrine Andersen Nesse
- Terje Andreas Pedersen

Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Urdal
- Jostein Skjærum

Sak 5

Rørarbeid på avløpsrør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samtlige beboere på nedre rekke har fått sine avløpsrør gjennomgått med krav om utbedring hos samtlige. Brev mottatt fra Oslo Kommune om tvangsmulkt - denne unngås dersom utbedring skjer før 15. august. Arbeid er estimert og antatt ferdigstilt godt innenfor fristen.

Det kan derfor antas at fellesledningene ved de øvre rekkene har samme tilstand og bør derfor kartlegges nærmere.



Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig å kartlegge tilstand på samtlige fellesledninger på grunn av rørenes alder. Hver beboer har ansvar for sin stikkledning.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud for rørinspeksjon av samtlige fellesledninger på hele eiendommen.

Sak 6

Sondering fra styret om nye garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sondering fra styret om fornying av garasjerekker.

Styrets innstilling

Dagens løsning er ikke optimal mtp. størrelse for dagens biler. Mange beboere parkerer utenfor parkeringsplassene da det er trangt i garasjene. Nye garasjer kan tilpasses etter behov og kan gi bedre plass til kjøretøy og annen oppbevaring. Dog, dette er en tidkrevende prosess med mange faser før man eventuelt igangsetter fornying. I første omgang må det avklares om det er interesse blant beboerne.

Forslag til vedtak

Styret arbeider videre med saken om nye garasjer og kommer tilbake på neste års generalforsamling.

Sak 7

Felles tilhenger førerkort klasse B

Forslag fremmet av:

Kjetil Haukås i nr 58

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Forslag fra beboer Kjetil i nr 58:

Felles tilhenger som kan kjøres på førerkort klasse B. Tilhengere blir normalt lite brukt og tar plass så det kan være lurt å dele på en felles henger.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Felles tilhenger førerkort klasse B
- Mot Felles tilhenger førerkort klasse B

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gis fullmakt til å kjøpe felles tilhenger for klasse B.
2. Alternativt vedtak dersom kostnadsrammen vurderes som for høy: Styret arbeider videre med saken og kommer tilbake på neste års generalforsamling



Rustadfare Tomteselskap A/S

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Filip Thorhus	Skullerudveien 50
Nestleder	Rune Andersen	Skullerudveien 86
Styremedlem/sekretær	Kenneth Kvamme	Skullerudveien 98
Styremedlem	Tormod Engesæth	Skullerudveien 92
Varamedlem	Simen Herning	Skullerudveien 66
Varamedlem	Frode Urdal	Skullerudveien 70

Valgkomiteen

Jostein Skjærum	Skullerudveien 56
Kjetil Haukås	Skullerudveien 58

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Rustadfare Tomteselskap A/S

Rustadfare Tomteselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 710 319, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rustadfare Tomteselskap A/S har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

• Gjennomføring av ny og bedre avtale for TV og Bredbånd
• Rørinspeksjon på nedre rekke nr. 42 – 62, samt fellesledningen
• Rørutbedring på nedre rekke (anslått rundt mai 2023)
• Tilskudd fra Oslo kommune for EL-billader (kr 65 200,-)
• Gradvis økning av fellesutgifter
• Tenning av julelys
• Beskjæring av trær i allé
• Vårdugnad
• Elektrisk arbeid - utelamper fikset
• Tilskudd fra Oslo kommune for Etablering av Jordvoll med vegetasjon (kr 35 000,-)
• Sondering fra styret om fornying av garasjerekker. Igland Garasjer på befaring.
• Arbeidskomite for utbedring av lekeplass
• Løpende dialog med Vaktmesterkompaniet, snøbrøyting, strøing, feiing av grus



Rustadfare Tomteselskap A/S

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 599 186 som er noe høyere enn budsjettet. Grunnen til dette er at styret mottok kr 65 000 av Oslo kommune som tilskudd til el-anlegg som er montert i garasjene. I tillegg har styret vedtatt en gradvis økning i fellesutgifter som har vært helt nødvendig i forhold til økte kostnader til vedlikehold og drift.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 732 873. Dette er kr 359 873 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikeholdsarbeid på fellesledningen ved nr. 62. Samt installasjon av infrastrukturen for ladeanlegget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 144 830 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser hvor god likviditeten er. Arbeidskapitalen pr. 31.12.22 var kr 166 204.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Rustadfare Tomteselskap A/S

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000 til ordinært vedlikehold. Dette er en post som er vanskelig å anslå siden det har oppstått en del uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold av avløpsrør de siste årene. Det er flere gamle avløpsrør som ikke er inspisert på fellesområdene og tomteselskapet bør derfor vurdere å få disse undersøkt i nær fremtid.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader som vi på budsjetteringstidspunktet beregnet for hele 2022.

Lån

Rustadfare Tomteselskap A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapets anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589212. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av garasjer

Ved evt. utleie av garasjer oppfordrer styret aksjonærene til kun å leie til andre aksjonærer i tomteselskapet.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rustadfare Tomteselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Rustadfare Tomteselskap A/S

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2023	Rørarbeid – Avløpsrør nedre rekke	Rørinspeksjon og utbedring av fellesledning ved nedre rekke, samt alle stikkledninger
2022/2023	Oppgradering av internett og TV	Oppgradering av antennekontakter i boenhetene, forsterker, samt avgrenere er skiftet.
2022	Rørarbeid - Avløpsrør	Gravearbeid og utskiftning av røstuss ved påkobling til kommunalt anlegg ved nr. 62
2021	Installasjon av infrastrukturen for ladeanlegget til garasjene	Samtlige garasjer har nå mulighet til å installere Elbil-lader
2021	Synkehull foran nedre garasjerekke utbedret	
2020	Nye søppelcontainere	Nedgravde søppelcontainere
2019	Felling av trær	Ved Lille skogen
2019	Beising av garasjene	Dette ble utført av hver enkelt aksjonær
2018	Satt opp nytt gjerde ved garasjerekke ved Skullerudveien	
2018	Ny fartsdump ved søppelskur, samt noe mindre asfalt områder	
2017/2018	Vedlikehold og skifte av ny lampe i rundkjøring Trimmet og vedlikeholdt trær i alleen og bak garasjer	
2017	Avløpskummene på område Ny gang port og en reparert	Renset og spylt Deler av gjerde malt mot General Ruges vei
2014	Lys	Reparasjon av lysmaster og skifte av garasjelys øvre rekke.
2013	Rydding av skog	Rydding av lekeplass og deler av lilleskogen.
2012	Kantklipper / Plenklipper	Kjøp av bensindrevet kantklipper og plenklipper til bruk på fellesområdene.
2011	To garasjerekker ble beiset.	
2008	Asfaltering	Asfaltering av området foran nedre garasjerekken, veien ned fra Skullerudveien og rundkjøringen
2005	Lys	Lampene på to av garasjebyggene er oppgradert med kraftigere lyskilder.



Rustadfare Tomteselskap A/S

2005	Parkeringsplasser	Nye parkeringsplasser er opparbeidet vis a vis øverste garasjerekke, og det er gjort noen mindre asfalteringsarbeider
1996	Garasjer	Fornytt utelys på garasjene med vandalsikre glass, sparepærer og fotoceller
1996	Feiestiger	Alle tak har fått montert godkjente feiestiger.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rustadfare Tomteselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rustadfare Tomteselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 6CDD01-81738-UJG0E-1YMWV-0SZZZ-MBSU5



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CDD01-81738-UJG0E-1YMWV-0SZZZ-MBSU5



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:27:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CDD01-81738-UJG0E-1YMWV-0SZZZ-MBSU5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 29 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

02324 Årsrapport.pdf



RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS ORG.NR. 933 710 319, KUNDENR. 294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	529 740	504 000	504 000	658 000
Andre inntekter	3	69 446	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		599 186	504 000	504 000	658 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 192	-6 890	-7 000	-7 500
Styrehonorar	5	-10 000	-5 000	-5 000	-10 000
Avskrivninger	12	-32 133	-35 132	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-13 438	-10 008	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-46 178	-44 875	-46 500	-48 000
Konsulenthonorar	7	-17 417	-12 402	-10 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-325 636	-275 665	-24 500	-70 000
Forsikringer		-21 616	-21 230	-22 000	-23 000
Energi/fyring		-26 947	-19 675	-17 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 281	-101 074	-105 000	-202 000
Andre driftskostnader	9	-98 036	-133 337	-93 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-732 873	-665 285	-373 000	-550 500
DRIFTSRESULTAT		-133 686	-161 285	131 000	107 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	478	282	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-11 622	-8 914	-7 500	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 144	-8 632	-6 500	-8 000
RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-144 830	-169 917	124 500	99 500
Skattekostnad		0	6 594	-8 500	-8 500
ÅRSRESULTAT		-144 830	-163 323	116 000	91 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-144 830	-163 323		





RUSTADFARET TOMTESELSKAP AS
ORG.NR. 933 710 319, KUNDENR. 294

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		223 086	223 086
Andre varige driftsmidler	12	224 931	257 064
SUM ANLEGGSMIDLER		448 017	480 150
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 185	26 160
Driftskonto OBOS-banken		181 052	41 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 150	0
Sparekonto OBOS-banken		264	130 223
SUM OMLØPSMIDLER		236 652	197 737
SUM EIENDELER		684 669	677 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		14 292	159 123
SUM EGENKAPITAL		116 292	261 123
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	274 843	187 123
Annen langsiktig gjeld	15	223 086	223 086
SUM LANGSIKTIG GJELD		497 929	410 209
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 052	5 964
Skyldige offentlige avgifter	17	2 437	68
Påløpte renter		77	41
Annen kortsiktig gjeld	18	2 882	482
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 448	6 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 669	677 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023





Styret i Rustadfaret Tomteselskap AS

Filip Thorhus

Tormod Engesæth

Rune Andersen

Kenneth Kvamme



**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	529 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	529 740

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil ladeinntekter	4 246
Tildkudd fra Oslo kommune, klimaetaten	65 200
SUM ANDRE INNETEKTER	69 446

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 744
Påløpte feriepenger	-382
Arbeidsgiveravgift	-1 992
Yrkesskadeforsikring	-74
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 192

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 438.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 417
SUM KONSULENTHONORAR	-17 417

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Smart Elektro AS, el-bil Ladeinfrastruktur	-101 078
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-101 078
Drift/vedlikehold elektro	-10 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 648
Kostnader dugnader	-9 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 636

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 802
Snørydding	-69 827
Trykksaker	-942
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 125
Velferdskostnader	-440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 036

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	264
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	478

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-6 284
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-5 338
SUM FINANSKOSTNADER	-11 622

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2016	18 000	
Avskrevet tidligere	-17 999	
		1
Belysning		
Tilgang 2000	55 045	
Avskrevet tidligere	-55 044	





Redskapsbod		1
Tilgang 2000	57 057	
Avskrevet tidligere	-57 056	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	321 326	
Avskrevet tidligere	-64 265	
Avskrevet i år	-32 133	
		224 928
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		224 931
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 133

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 102 000 fordelt på 30 aksjer à kr 3400.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	112 877	
Nedbetalt i år	187 123	

0

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-287 639	
Nedbetalt i år	12 796	

-274 843

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-274 843**

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innbetalt av aksjonærene til tomtekjøp -223 086

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-223 086**

NOTE: 16

SKATTEKOSTNAD

Resultat før skatter -144 830

+ permanente forskjeller 0

Endringer midlertidige forskjeller -9 823

Andvendelse av framførtbart underskud 0

Årets skattegrunnlag **-154 653**

Betalbar skatt, 22% 0





utsatt skatt 31.12.22	0
endring utsatt skatt	0
Årets skattekostnad	0

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	-57 109	-47 286	-9 823
Framførbart underskudd	335 288	180 635	154 653
Kundefordringer	-	-	-
Sum midlertidige forskj.	278 179	133 349	144 830
Forskjeller som ikke inngår i beregning utsatt skattefordel	-278 179	-133 349	-144 830
Utsatt skatt/skattefordel	-	-	-

Skattesats 22 % 22 %

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel kan unnlates balanseført. Selskapet har valgt ikke å balanseføre netto utsatt skattefordel. Utsatt skatt er derfor satt i null.

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 287
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 437

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-382
Avsatt styrehonorar	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 882





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 294 **Selskapsnavn:** Rustadfare Tomteselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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