



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 990 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUDSKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 115 773	2 380 586
Sum inntekter		4 115 773	2 380 586
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 008 499	778 109
Sum kostnader		1 074 559	846 569
Driftsresultat		3 041 213	1 534 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 019	8 625
Sum finansinntekter		6 019	8 625
Annen finanskostnad		217 504	255 387
Sum finanskostnader		217 504	255 387
Netto finans		-211 485	-246 762
Ordinært resultat før skattekostnad		2 829 728	1 287 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 829 728	1 287 255
Årsresultat		2 829 728	1 287 255
Totalresultat		2 829 728	1 287 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 829 728	1 287 255
Sum overføringer og disponeringer		2 829 728	1 287 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 275 000	60 275 000
Sum varige driftsmidler		60 275 000	60 275 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 275 000	60 275 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 275	38 654
Sum fordringer		40 275	38 654
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 908	1 493 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 908	1 493 449
Sum omløpsmidler		1 667 183	1 532 104
SUM EIENDELER		61 942 183	61 807 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 527 595	28 697 867
Sum opptjent egenkapital		31 527 595	28 697 867
Sum egenkapital		31 529 995	28 700 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 225 353	14 901 678
Øvrig langsiktig gjeld		18 080 100	18 080 100
Sum annen langsiktig gjeld		30 305 453	32 981 778
Sum langsiktig gjeld		30 305 453	32 981 778
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 447	105 597
Leverandørgjeld		20 288	19 462
Sum kortsiktig gjeld		106 735	125 059
Sum gjeld		30 412 188	33 106 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 942 183	61 807 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426768

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 990 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUDSKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 983 990 142
RUDSKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 115 773	2 380 586
Sum inntekter		4 115 773	2 380 586
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 008 499	778 109
Sum kostnader		1 074 559	846 569
Driftsresultat		3 041 213	1 534 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 019	8 625
Sum finansinntekter		6 019	8 625
Annen finanskostnad		217 504	255 387
Sum finanskostnader		217 504	255 387
Netto finans		-211 485	-246 762
Ordinært resultat før skattekostnad		2 829 728	1 287 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 829 728	1 287 255
Årsresultat		2 829 728	1 287 255
Totalresultat		2 829 728	1 287 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 829 728	1 287 255
Sum overføringer og disponeringer		2 829 728	1 287 255



Organisasjonsnr: 983 990 142
RUDSKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		60 275 000	60 275 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 275 000	60 275 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 275	38 654
Sum fordringer		40 275	38 654
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 908	1 493 449
Sum omløpsmidler		1 667 183	1 532 104
SUM EIENDELER		61 942 183	61 807 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 527 595	28 697 867



Sum opptjent egenkapital	31 527 595	28 697 867
Sum egenkapital	31 529 995	28 700 267
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 225 353	14 901 678
Øvrig langsiktig gjeld	18 080 100	18 080 100
Sum annen langsiktig gjeld	30 305 453	32 981 778
Sum langsiktig gjeld	30 305 453	32 981 778
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 447	105 597
Leverandørgjeld	20 288	19 462
Sum kortsiktig gjeld	106 735	125 059
Sum gjeld	30 412 188	33 106 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 942 183	61 807 104



Organisasjonsnr: 983 990 142
RUDSKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021



Det ordinære årsmøte i Rudskollen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren. Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 19. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 27. mai 2021 klokken 09.00.



Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
 - Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) å delta
 - Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
 - Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel. Det er mulig å stemme flere ganger i digital løsning, den siste stemmen vil være den som teller.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rudskollen Borettslag åpnes onsdag 19. mai 2021.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og
årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Cecile Mannhart og Tomas Køber har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

a. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

4. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 60 000.

Dette er det samme som i fjor.

5. Forslag til vedtektsendring - bestemmelser som regulerer andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt (forslagsstiller styret)

– se side 19.

6. Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)

– se side 20.

Valg – Se valgkomiteens innstilling på side 21.

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Anders Solem velges.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Jørn Aune-Tangen og Oscar Manuel Sansuan velges.

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Annelie Garn velges.



- 8. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
Valgkomiteen foreslår Anders Solem som delegert og Jørn Aune-Tangen som vara.
- 9. Valg av valgkomité for 1 år**
Valgkomiteen foreslår at Pål Jevne og Lill Merete Havstein velges.

Oslo, 6. april 2021

Styret i Rudskollen Borettslag

Anders Solem /s/ Jørn Aune-Tangen /s/ Simab Ghazanfar /s/
Linda Kværnø /s/ Oscar Manuel Sansuan /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Solem	Gamle Bygdevei 154
Nestleder	Jørn Aune-Tangen	Gamle Bygdevei 122
Styremedlem	Simab Ghazanfar	Gamle Bygdevei 140
Styremedlem	Linda Kværnø	Gamle Bygdevei 132
Styremedlem	Oscar Manuel Sansuan	Gamle Bygdevei 148
Varamedlem	Annelie Garn	Gamle Bygdevei 166

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jørn Aune-Tangen	Gamle Bygdevei 122
Varadelegert	Anders Solem	Gamle Bygdevei 154

Valgkomiteen

Lill Merete Havstein	Gamle Bygdevei 144
Pål Jevne	Gamle Bygdevei 132

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rudskollen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Rudskollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983990142, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Bygdevei 120-166

Gårds- og bruksnummer: 180 553 555

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 7 499 m².

Borettslaget eier i tillegg, sammen med Bygdeveien Borettslag, gårds og bruksnummer; 180 – 555. Fellesarealet fordeles med eierbrøk 24/77 deler (i forhold til antall boliger i borettslagene). Fellesarealet er på totalt 20 878 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rudskollen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 388 569.

Dette er kr 96 434 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnadene ligger under budsjettet. Årsaken er en kombinasjon av at lånerenten har gått ned og at det er foretatt innbetaling innenfor IN-ordningen i perioden.

Andre inntekter gjelder viderefakturering til Bygdeveien Borettslag samt utfakturering for leietillegg for utbygd bodareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 074 559.

Dette er kr 251 441 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak underforbruk under posten 1) «Drift og vedlikehold», 2) «Konsulenthonorar» og 3) «Andre driftskostnader».

Årsaken til avvikene er:

- 1) Estimater var satt for høyt, behovet for utbedringstiltak i forhold til drenering og asfaltering var mindre enn først antatt.
- 2) Budsjettet med en rund sum for å kunne benytte konsulenter ved behov, det har i liten grad vært behov for å benytte konsulenter.
- 3) Kostnadene er holdt på et lavt nivå, omtrent alle kostnadene ligger under budsjettet.

Øvrige kostnadsposter er omtrent som budsjettet, omtrent alle ligger under budsjettet.

Finansinntekter / finanskostnader

Finansinntektene er som budsjettet. Finanskostnadene er lavere enn budsjettet fordi lånerenten har gått ned og at det er foretatt innbetaling innenfor IN-ordningen i perioden.

Resultat

Årets resultat på kr 2 829 728 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 727 204 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

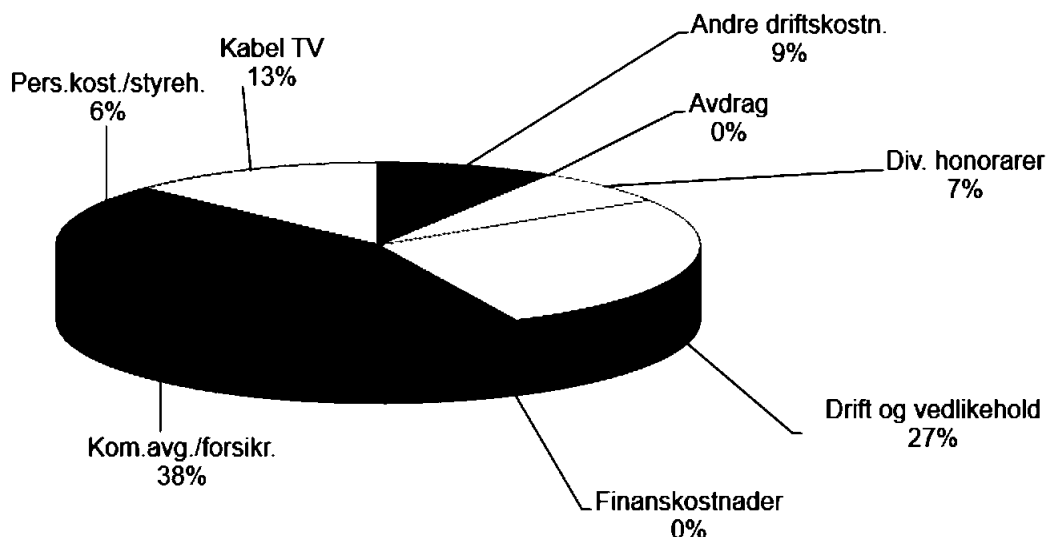
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 102 524.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 560 448 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet under viser hvordan kostnadene fordeler seg. Renter og avdrag på IN-lån er ikke medtatt.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 350 000 til løpende vedlikehold, overflatebehandling av husene og utskifting av skadet panel. Budsjettet er satt ut fra et estimat, hvor mye panel som må byttes har styret i skrivende stund ikke oversikt over.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er økt med ca 8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudskollen Borettslag.

Lån

Rudskollen Borettslag har ett lån i Husbanken. Lånet har flytende rente, pt 0,80 % nominell.

I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån på kr 400 000 for å dekke kostnadene til overflatebehandling av husene og utskifting av skadet panel.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 54 189, en økning med 2,5 % sammenlignet med fjoråret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. juli 2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån på kr 400 000 for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rudskollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rudskollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Rudskollen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 407 045	1 095 234	1 407 045	1 560 448
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 829 728	1 287 255	861 000	-995 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-949 121	-975 445	-977 000	-940 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 727 204	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	400 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		153 403	311 810	-116 000	-1 535 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 560 448	1 407 045	1 291 045	25 448

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 667 183	1 532 104
Kortsiktig gjeld	-106 735	-125 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 560 448	1 407 045



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 166 625	1 230 601	1 275 000	1 037 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 218 672	1 120 952	1 210 000	1 271 000
Andre inntekter	3	3 272	29 033	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 388 569	2 380 586	2 485 000	2 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-3 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-52 865	-51 525	-53 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-18 410	-2 083	-30 000	-30 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-290 983	-120 306	-500 000	-2 350 000
Forsikringer		-113 671	-118 550	-114 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-293 106	-277 054	-290 000	-293 000
Energi/fyring		-1 929	-2 065	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 870	-135 070	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-88 864	-62 782	-115 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 074 559	-846 569	-1 326 000	-3 195 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 314 009	1 534 017	1 159 000	-887 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 727 204	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 041 213	1 534 017	1 159 000	-887 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 019	8 625	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-217 504	-255 387	-300 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-211 485	-246 762	-298 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		2 829 728	1 287 255	861 000	-995 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 829 728	1 287 255		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	56 888 504	56 888 504
Tomt		3 386 496	3 386 496
SUM ANLEGGSMIDLER		60 275 000	60 275 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 928	33 767
Andre kortsiktige fordringer	14	4 348	4 887
Driftskonto OBOS-banken		203 482	375 768
Sparekonto OBOS-banken		1 423 426	1 117 681
SUM OMLØPSMIDLER		1 667 183	1 532 104
SUM EIENDELER		61 942 183	61 807 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	15	31 527 595	28 697 867
SUM EGENKAPITAL		31 529 995	28 700 267
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 225 353	14 901 678
Borettsinnskudd	17	18 080 100	18 080 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 305 453	32 981 778
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 288	19 462
Påløpte renter		8 315	24 063
Påløpte avdrag		78 132	81 534
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 735	125 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 942 183	61 807 104
Pantstillelse	18	60 275 100	60 275 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6. april 2021

Styret i Rudskollen Borettslag

Anders Solem /s/ Jørn Aune-Tangen /s/ Simab Ghazanfar /s/
Linda Kværnø /s/ Oscar Manuel Sansuan /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	1 131 840
Bredbånd	60 480
Leietillegg tilbygg	21 448
Eiendomsskatt	4 904
Kapitalkostnader på IN-lån	1 156 224
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 401
Overført til kapitalkostnader	-1 166 625
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 218 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert strøm Bygdeveiens Borettslag	2 111
Fakturert bod	1 161
SUM ANDRE INNTEKTER	3 272

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 410
Takstforum AS	-8 250
SUM KONSULENTHONORAR	-18 410

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

Drift/vedlikehold bygninger	-181 330
Drift/vedlikehold VVS	-27 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 183
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 131

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-290 983**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 932
Vann- og avløpsavgift	-177 779
Feieavgift	-2 876
Renovasjonsavgift	-107 519

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-293 106**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-3 583
Snørydding	-34 438
Gressklipping	-46 375
Andre fremmede tjenester	-150
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Porto	-439
Bank- og kortgebyr	-2 429

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-88 864**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 745

SUM FINANSINNTEKTER **6 019**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-217 504
------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER **-217 504**

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2002	56 888 504
SUM BYGNINGER	56 888 504

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.180/bnr.553 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto kapitalkostnader	87
Avsatt til gode strøm Bygdeveiens Borettslag	4 261
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 348

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 114 960
Egenkapital fra IN tidligere	14 198 949
Egenkapital fra IN 2020	1 727 204
Reduksjon EK fra IN	-8 513 518
SUM ANNEN EGENKAPITAL	31 527 595

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, oppføringslån - annuitet

Renter 31.12.2020: 0,798 %, løpetid 31 år

Opprinnelig, 2003	-42 192 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 091 873
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	949 121
Nedbetalt tidligere, IN	14 198 949
Nedbetalt i år, IN	1 727 204
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-12 225 353

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-18 080 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 080 100

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 080 100
Pantelån	12 225 353
Påløpte avdrag	78 132
Bregnede IN-forpliktelse	7 412 635
TOTALT	37 796 220

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	56 888 504
Tomt	3 386 496
TOTALT	60 275 000

Sak 5**Forslag til vedtektsendring - bestemmelser som regulerer andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt (forslagsstiller styret)**

Styret i Rudskollen har på bakgrunn av flere skadesaker og ansvarsvurdering av disse kommet fram til at teksten i punkt 5.1 og 5.2 i borettslagets vedtekter må presiseres med hensyn til ansvarsforholdet.

Styret foreslår derfor ny ordlyd i punkt 5-1 og 5-2 som foreslått her. Forslag til ny tekst er uthevet og referanse til varmtvannsbereder er fjernet da det ikke gjelder oss:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, **SYNLIGE** rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, **RADIATORER, TERMOSTATER**, inventar, utstyr inklusive vannklosett, ~~varmtvannsbereder~~ og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense filteret i kjøkkenventilatoren jevnlig, minimum en gang i året.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør **TIL BAD, VASKEROM OG KJØKKEN SOM IKKE GÅR I BÆRENDE KONSTRUKSJON**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, **RADIATORER, TERMOSTATER**, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, **RØR OG FORDELINGSSKAP TIL RADIATORER**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels flertall (67 %).

**Sak 6****Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels flertall (67 %).



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Anders Solem Gamle Bygdevei 154

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jørn Aune-Tangen Gamle Bygdevei 122

Oscar Manuel Sansuan Gamle Bygdevei 140

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Simab Ghazanfar Gamle Bygdevei 140

Linda Kværnø Gamle Bygdevei 132

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Anneli Garn Gamle Bygdevei 166

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anders Solem Gamle Bygdevei 154

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jørn Aune-Tangen Gamle Bygdevei 122

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Jevne Gamle Bygdevei 132

Lill Merete Havstein Gamle Bygdevei 144

I valgkomiteen for Rudskollen Borettslag

Lill Merete Havstein

Pål Jevne



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt regelmessige møter i inneværende periode, samt hatt dialog per e-post. Styremøtene har fungert godt og har koordinert styrets aktivitet i borettslaget. Alle møter er gjennomført på Teams. Elektronisk protokoll er ført fra alle møter og informasjon fra vedtak er formidlet til beboerne gjennom Vibbo.

Styret har gjennomført 8 styremøter i inneværende periode.

Tiltak som er utført:

- Avsluttet radontiltak med installasjon av 2 radonsug, og ettermontering av passivventiler i hus nummer 136 og 142. Alle måleverdier på siste måling ligger godt under tiltaksgrensen.
- Utarbeidet tilbudsdokumenter og utlyst forenklet tilbudskonkurranse for overflatebehandling av borettslaget (beising og snekkerarbeider). Styret har innhentet tilbud på prosjektledelse fra Obos prosjekt, men funnet tilbudet alt for dyrt. Vi har derfor vurdert at arbeidsmengden og ansvaret er innenfor det styret har kapasitet til og at det er verdt å spare ca. kr 120 000.
- Oppfølging av skadesaker.
Vi har hatt fem saker angående vannskader. Dette er lekkasje fra innvendig koblingsskap for radiatorrør samt en nyoppdaget eldre skade. I tillegg har vi hatt ett tilfelle av taklekkasje som følge av løs takstein. Vi har fått dekket to skadetilfeller gjennom forsikringen.
- Vurdert ansvarsforhold og vedlikeholdsplikt av innvendige rørsystemer i forbindelse med fjernvarmeanlegg opp mot regelverket og utarbeidet forslag til nye og mer presise regler.
- Utarbeidet HMS plan.
- Gjennomført vernerunde i borettslaget.

Styret

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse. Styret kan kontaktes på e-post: rudskollen@gmail.com for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Utearealer

Alle boligene har eksklusiv bruksrett til tiliggende tomt. Borettslaget har i tillegg felles uteareal.

Nøkler

Nøklerne er individuelle for hvert hus og nye nøkler kan suppleres hos vanlig låsleverandør eller nøkkelfiler. Nøkler til sportsbod bestilles hos styrets leder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2071464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rudskollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Montert radonsug nr 120 og 124
- 2020 Drenering ved nummer 132
- 2020 Montert ventiler i nr 136 og 142
- 2020 Byttet en skjev ytterdør i nr 136
- 2020 Byttet punkterte vinduer i enkelte hus
- 2020 Byttet utette koblinger i fordelingssskap i nr 128 og 140
- 2019 Skiftet 4 viftemotorer
Gamle Bygdevei 120, 130, 134 og 160.
- 2017 - 2018 Montert ventiler i 5 hus som del av radontiltak i 2017 og i 10 hus i 2018
- 2017 Montert netting for takluffing i alle hus
- 2016 Rens av ventilasjonskanaler
- 2015 - 2016 Nye Radonmålinger
Blant annet for å evaluere tiltakene som ble gjort i fem av husene i 2011.
Dataene ble samlet inn i begynnelsen av mars 2016 og sendt inn for analyse.
Svar forelå til ordinær generalforsamling 25. april 2016 og ble delt ut til de som var tilstede
- 2013 Overflatebehandling av fasader med mer
Arbeidet omfattet overflatebehandling av fasader, vinduer, balkongdører med mer, og ble også denne gang utført av Malercompagniet Oslo AS. OBOS Prosjekt As hadde prosjektledelsen.
Total kostnad inkludert prosjektledelse, kr 1 471 644.
- 2013 Byttet stolpelamper til LED
- 2013 Nye fartsdempere
som er mindre og ikke så brå.
- 2011 Radontiltak i 5 hus som hadde for høye målerverdier
Gjelder følgende adresser: Nr 150, 160, 162, 164 og 166.
Det har blitt boret hull under dekket i de 5 hus som hadde forhøyete verdier. I dette hullet er det montert 16mm rør med en vifte som skal trekke ut radongassen og minske forekomsten inne i husene. Tiltaket har hatt ønsket effekt. Nye målinger vil bli foretatt om 3 til 5 år.
- 2011 Reparert vannskade i 2 hus; nr 136 og 140
Vann har trukket inn ned langs grunnmur og laget fuktskader i bod i underetasjene. Konklusjonen i første omgang er å lede vann fra takrenne, vekk fra huset. Dersom dette ikke løser problemet, må man engasjere et firma for å grave opp og tette langs grunnmur.
- 2007 Husene ble beiset. Arbeidet ble utført av Malercompagniet Oslo AS.
Kontraktssum kr 620 000.
- 2007 Reklamasjoner
Probygg AS har vært leid inn til å bistå med oppfølging av reklamasjoner i forbindelse med at 5-års fristen utløper.





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Rudskollen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 19. mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 27. mai 2021 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0615 **Selskapsnavn** Rudskollen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner

Cecile Mannhart og Tomas Køber velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtektsendring - bestemmelser som regulerer andelseiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt (forslagsstiller styret)

Styret foreslår ny ordlyd i punkt 5-1 og 5-2. Forslaget står på siden 19 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Anders Solem	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Jørn Aune-Tangen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Oscar Manuel Sansuan	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Anneli Garn	<input type="checkbox"/>

Valg av 1 delegert og vara til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert for 1 år	Anders Solem	<input type="checkbox"/>
Varadelegert for 1 år	Jørn Aune-Tangen	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem for 1 år	Lill Merete Havstein	<input type="checkbox"/>
Medlem for 1 år	Pål Jevne	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Anders Solem, Gamle Bygdevei 154, 1284 Oslo, innen torsdag 27. mai 2021 klokken 09.00, slik at din deltagelse blir registrert.