



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 953 522 055                               |
| Organisasjonsform:   | Borettslag                                |
| Foretaksnavn:        | RUGDEVEIEN BORETTSLAG                     |
| Forretningsadresse:  | c/o BORI BBL<br>Storgata 13<br>1850 MYSEN |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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: | Hege       |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 19.03.2024 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note          | 2023             | 2022             |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |               |                  |                  |
| Salgsinntekt   | 1             | 4 815 297        | 4 284 384        |
| Annen driftsinntekt  | 2             | 11 068           | 8 200            |
| <b>Sum inntekter</b>   |               | <b>4 826 365</b> | <b>4 292 584</b> |
| <b>Kostnader</b>   |               |                  |                  |
| Lønnskostnad   | 3             | 114 100          | 114 100          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9             | 21 320           | 7 107            |
| Annen driftskostnad  | 4,5,6,7<br>,8 | 3 409 155        | 3 001 129        |
| <b>Sum kostnader</b>   |               | <b>3 544 575</b> | <b>3 122 335</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |               | <b>1 281 790</b> | <b>1 170 249</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |               |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |               | 133 054          | 50 554           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen finanskostnad  |               | 367 931          | 219 341          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>  |               | <b>-234 877</b>  | <b>-168 787</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>   |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |               |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 11            | 1 046 913        | 1 001 462        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023              | 2022              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |       |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |       | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 9, 14 | 32 850 795        | 32 850 795        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 9     | 35 533            | 56 853            |
| Sum varige driftsmidler                                     |       | 32 886 329        | 32 907 649        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |       | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |       | 32 886 329        | 32 907 649        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |       |                   |                   |
| Sum varer   |       | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |       |                   |                   |
| Kundefordringer   |       | 95 116            | 8 857             |
| Andre fordringer  |       | 367 316           | 307 018           |
| Sum fordringer  |       | 462 433           | 315 875           |
| <b>Investeringer</b>  |       |                   |                   |
| Sum investeringer   |       | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |       |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |       | 5 004 720         | 4 763 160         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |       | 5 004 720         | 4 763 160         |
| Sum omløpsmidler  |       | 5 467 152         | 5 079 035         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               | 10   | 7 100             | 7 100             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 11   | 17 247 921        | 16 201 008        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>17 247 921</b> | <b>16 201 008</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>17 255 021</b> | <b>16 208 108</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 12   | 7 229 567         | 7 955 771         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 13   | 13 359 800        | 13 359 800        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>20 589 367</b> | <b>21 315 571</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 494 917           | 450 398           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 14 175            | 12 607            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>509 092</b>    | <b>463 005</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>21 098 460</b> | <b>21 778 576</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 363063

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 522 055  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUGDEVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Storgata 13  
1850 MYSEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hege  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 07.05.2024



Organisasjonsnr: 953 522 055  
RUGDEVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note          | 2023             | 2022             |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |               |                  |                  |
| Salgsinntekt   | 1             | 4 815 297        | 4 284 384        |
| Annen driftsinntekt  | 2             | 11 068           | 8 200            |
| <b>Sum inntekter</b>   |               | <b>4 826 365</b> | <b>4 292 584</b> |
| <b>Kostnader</b>   |               |                  |                  |
| Lønnskostnad   | 3             | 114 100          | 114 100          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9             | 21 320           | 7 107            |
| Annen driftskostnad  | 4, 5, 6, 7, 8 | 3 409 155        | 3 001 129        |
| <b>Sum kostnader</b>   |               | <b>3 544 575</b> | <b>3 122 335</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |               | <b>1 281 790</b> | <b>1 170 249</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |               |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |               | 133 054          | 50 554           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen finanskostnad  |               | 367 931          | 219 341          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>  |               | <b>-234 877</b>  | <b>-168 787</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>   |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |               |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 11            | 1 046 913        | 1 001 462        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |               | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> |



Organisasjonsnr: 953 522 055  
RUGDEVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023              | 2022              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |       |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |       | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 9, 14 | 32 850 795        | 32 850 795        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 9     | 35 533            | 56 853            |
| Sum varige driftsmidler                                     |       | 32 886 329        | 32 907 649        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |       | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |       | 32 886 329        | 32 907 649        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |       |                   |                   |
| Sum varer   |       | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |       |                   |                   |
| Kundefordringer   |       | 95 116            | 8 857             |
| Andre fordringer  |       | 367 316           | 307 018           |
| Sum fordringer  |       | 462 433           | 315 875           |
| <b>Investeringer</b>  |       |                   |                   |
| Sum investeringer   |       | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |       |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |       | 5 004 720         | 4 763 160         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |       | 5 004 720         | 4 763 160         |
| Sum omløpsmidler  |       | 5 467 152         | 5 079 035         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>  |       |                   |                   |
| Innskutt egenkapital  |       |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital                                  | 10    | 7 100             | 7 100             |



|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |    |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 11 | 17 247 921        | 16 201 008        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |    | <b>17 247 921</b> | <b>16 201 008</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |    | <b>17 255 021</b> | <b>16 208 108</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |    |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |    |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |    | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |    |                   |                   |
| Gjeld til                         |    |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 12 | 7 229 567         | 7 955 771         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 13 | 13 359 800        | 13 359 800        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>20 589 367</b> | <b>21 315 571</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |    | 494 917           | 450 398           |
| Annen kortsiktig gjeld            |    | 14 175            | 12 607            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>509 092</b>    | <b>463 005</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>21 098 460</b> | <b>21 778 576</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |



Organisasjonsnr: 953 522 055  
RUGDEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

|                         |              |                  |
|-------------------------|--------------|------------------|
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                         | 14100.00     | 14100.00         |
| <u>Andre ytelser</u>    | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                         | 100000.00    | 100000.00        |



| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 114100.00    | 114100.00        |

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 19.03.2024 kl 18.00, sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 01.03.2024

Styret for Rugdeveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 19.03.2024**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

*Se vedlegg til sakene lenger bak i heftet.*

A) Sak fra styret: Rekkverk på verandaer og terrasser

B) Sak fra Roger Banken: Informasjonsplikt

C) Saker fra Rolf Svendsen:

1. Konsekvenser av generalforsamlingsvedtak

2. Debriefing etter brann

3. Garasjer, parkering

4. Langsiktig plan for vedlikehold

5. Varsel om husleieøkning

6. Intern kommunikasjon i laget

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Rugdeveien Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

|             |   |                  |                         |
|-------------|---|------------------|-------------------------|
| Styreleder  | : | Jonny Gammelsrud | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem | : | Rune Bergland    | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem | : | Harald Berg      | (valgt for 2 år i 2023) |

Varamedlemmer til styret:

|   |                  |                         |
|---|------------------|-------------------------|
| : | Odd Borgås       | (valgt for 1 år i 2023) |
| : | Lena M. Hågensen | (valgt for 1 år i 2023) |
| : | Stine Skaug      | (valgt for 1 år i 2023) |

Valgkomite:

|   |                      |
|---|----------------------|
| : | Jan Roger Banken     |
| : | Solbjørg Liodden     |
| : | Inger Eline Tønsberg |

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

|   |   |
|---|---|
| : | Jonny Gammelsrud og Runde Bergland som delegater. |
| : | Harald Berg og Odd Borgås som varadelegater.      |

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Rugdeveien Borettslag ble stiftet 21.01.1983 og har organisasjonsnummer 953 522 055.

Borettslaget består av 71 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 157, bnr 213 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 22.02.2024.



**Rugdeveien Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Rugdeveien Borettslag org.nr. 953522055



## Resultatregnskap 2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 4 815 297        | 4 284 384        | 4 800 000        | 5 687 000        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 11 068           | 8 200            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>4 826 365</b> | <b>4 292 584</b> | <b>4 800 000</b> | <b>5 687 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 114 100          | 114 100          | 114 000          | 114 000          |
| Avskrivninger                          | 9    | 21 320           | 7 107            | 0                | 21 000           |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 235 801          | 181 627          | 265 500          | 265 000          |
| Kontingenter                           |      | 28 972           | 28 972           | 29 000           | 29 000           |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 1 238 902        | 995 301          | 1 319 000        | 3 390 000        |
| Forsikringer                           |      | 299 262          | 248 922          | 273 500          | 329 000          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 782 508          | 701 890          | 900 000          | 944 000          |
| Energi og fyring                       | 6    | 100 207          | 133 924          | 130 000          | 130 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 332 080          | 298 200          | 319 000          | 335 000          |
| Driftskostnader                        | 7    | 285 488          | 344 804          | 265 000          | 320 000          |
| Andre driftskostnader                  | 8    | 105 935          | 67 490           | 105 000          | 146 000          |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>3 544 575</b> | <b>3 122 335</b> | <b>3 720 000</b> | <b>6 023 000</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>1 281 790</b> | <b>1 170 249</b> | <b>1 080 000</b> | <b>-336 000</b>  |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 133 054          | 50 554           | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 367 931          | 219 341          | 361 000          | 431 000          |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-234 877</b>  | <b>-168 787</b>  | <b>-361 000</b>  | <b>-431 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> | <b>719 000</b>   | <b>-767 000</b>  |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | 1 046 913        | 1 001 462        | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>1 046 913</b> | <b>1 001 462</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2023 for Rugdeveien Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 9, 14 | 32 850 795        | 32 850 795        |
| Andre driftsmidler               | 9     | 35 533            | 56 853            |
| Sum varige driftsmidler          |       | 32 886 329        | 32 907 649        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>32 886 329</b> | <b>32 907 649</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 367 316           | 299 476           |
| Kundefordringer                  |       | 95 116            | 8 857             |
| Andre fordringer                 |       | 0                 | 7 542             |
| Sum fordringer                   |       | 462 433           | 315 875           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 5 004 720         | 4 763 160         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>5 467 152</b>  | <b>5 079 035</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |

Balanserapport 2023 for Rugdeveien Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note  | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |       |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 10    | 7 100             | 7 100             |
| Annen egenkapital                   | 11    | 17 247 921        | 16 201 008        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |       | <b>17 255 021</b> | <b>16 208 108</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 14,12 | 7 229 567         | 7 955 771         |
| Borettsinnskudd                     | 14,13 | 13 359 800        | 13 359 800        |
| Sum langsiktig gjeld                |       | 20 589 367        | 21 315 571        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |       | 494 917           | 450 398           |
| Annen kortsiktig gjeld              |       | 14 175            | 12 607            |
| Sum kortsiktig gjeld                |       | 509 092           | 463 005           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |       | <b>21 098 460</b> | <b>21 778 576</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |       | <b>38 353 481</b> | <b>37 986 684</b> |

Rugdeveien Borettslag

Åge Jonny Gammelsrud  
Styrets leder

Harald Berg  
Styremedlem

Rune Bergland  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Rugdeveien Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 3 708 392        | 3 257 724        | 3 720 000        | 4 523 000        |
| 3603 Stipulerte renter         | 361 155          | 209 088          | 361 000          | 431 000          |
| 3604 Stipulerte avdrag         | 719 050          | 807 972          | 719 000          | 733 000          |
| 3632 Innkreving strøm fryser   | 13 200           | 0                | 0                | 0                |
| 3649 Leieinntekt Bod           | 13 500           | 9 600            | 0                | 0                |
| <b>Sum felleskostnader</b>     | <b>4 815 297</b> | <b>4 284 384</b> | <b>4 800 000</b> | <b>5 687 000</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 0                | 8 200            | 0                | 0                |
| El bil/ladeanlegg                | 11 068           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>11 068</b>    | <b>8 200</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

|                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre    | 100 000          | 100 000          | 100 000          | 100 000          |
| Arbeidsgiveravgift        | 14 100           | 14 100           | 14 000           | 14 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>114 100</b>   | <b>114 100</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 5 375            | 11 516           | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar       | 137 478          | 137 224          | 0                | 143 000          |
| Andre forvaltningstjenester   | 0                | 3 320            | 15 000           | 15 000           |
| Juridisk bistand              | 66 658           | 469              | 100 000          | 100 000          |
| Teknisk bistand               | 9 375            | 6 450            | 0                | 0                |
| HMS                           | 913              | 913              | 1 000            | 1 000            |
| Annen fremmed tjeneste        | 16 003           | 21 735           | 143 500          | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>235 801</b>   | <b>181 627</b>   | <b>265 500</b>   | <b>265 000</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 678 476                  | 233 245                  | 1 134 000                | 2 500 000                |
| Vedlikehold VVS                  | 77 134                   | 19 360                   | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold elektro              | 86 890                   | 339 139                  | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 8 380                    | 90 340                   | 25 000                   | 25 000                   |
| Vedlikehold lokaler              | 0                        | 0                        | 0                        | 130 000                  |
| Vedlikehold garasjer             | 1 304                    | 5 650                    | 45 000                   | 45 000                   |
| Vedlikehold eiendom              | 260 675                  | 215 875                  | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold ventilasjon          | 3 000                    | 0                        | 0                        | 55 000                   |
| Vedlikehold brannsikring         | 103 044                  | 81 706                   | 80 000                   | 600 000                  |
| Dugnadskostnader                 | 0                        | 0                        | 5 000                    | 5 000                    |
| Avsetning vedlikeholdsfond       | 0                        | -14                      | 0                        | 0                        |
| Egenandel forsikringsskader      | 20 000                   | 10 000                   | 30 000                   | 30 000                   |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>1 238 902</b>         | <b>995 301</b>           | <b>1 319 000</b>         | <b>3 390 000</b>         |

## Note 6 Energi og fyring

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 73 097                   | 109 408                  | 130 000                  | 130 000                  |
| Strøm til elbil ladeanlegg  | 27 110                   | 24 516                   | 0                        | 0                        |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>100 207</b>           | <b>133 924</b>           | <b>130 000</b>           | <b>130 000</b>           |

## Note 7 Driftskostnader

|                            | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester        | 269 613                  | 330 179                  | 245 000                  | 300 000                  |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 15 875                   | 14 625                   | 20 000                   | 20 000                   |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>285 488</b>           | <b>344 804</b>           | <b>265 000</b>           | <b>320 000</b>           |



## Note 8 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader garasjer/P-      | 6 110            | 0                | 0                | 0                |
| Skadedyr/bekjempelse             | 15 964           | 11 475           | 12 000           | 18 000           |
| Søpeltømming/container           | 7 899            | 9 061            | 0                | 0                |
| Verktøy og redskaper             | 0                | 8 998            | 0                | 0                |
| Datautstyr og programvare        | 19 371           | 0                | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 30 896           | 6 320            | 0                | 0                |
| Annet driftsmateriale            | 0                | 0                | 40 000           | 75 000           |
| Kontorrekvisita                  | 4 053            | 1 019            | 0                | 0                |
| Lisenser/software                | 2 490            | 4 358            | 0                | 0                |
| Generalforsamling/årsmøte        | 15 560           | 19 558           | 25 000           | 25 000           |
| Velferdskostnader                | 591              | 3 700            | 25 000           | 25 000           |
| Øredifferanser                   | 1                | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 3 000            | 3 001            | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>105 935</b>   | <b>67 490</b>    | <b>105 000</b>   | <b>146 000</b>   |

## Note 9 Anleggsmidler

|                               | <b>4 stk Easee<br/>Charge kw 22</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01     | 63 960                              |
| Anskaffelseskost pr.31.12     | 63 960                              |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 21 320                              |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12  | 28 426                              |
| Bokført verdi pr.31.12        | 35 533                              |
| Anskaffelsesår                | 2022                                |
|                               | <b>Bygninger</b>                    |
| Anskaffelseskost pr.01.01     | 32 850 795                          |
| Anskaffelseskost pr.31.12     | 32 850 795                          |
| Bokført verdi pr.31.12        | 32 850 795                          |
| Anskaffelsesår                | 1983                                |



Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 7 100 fordelt på 71 å kr 100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

|                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 16 201 008       | 15 199 546       |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 1 046 913        | 1 001 462        |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 17 247 921       | 16 201 008       |

## Note 12 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

8 797 000

Nedbetalt tidligere

841 229

Nedbetalt i år

726 203

Lånesaldo 31.12

7 229 567

Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2031

Sum langsiktig gjeld

7 229 567

## Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 20 589 367       | 21 315 571       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 32 850 795       | 32 850 795       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 22 163 900       | 22 163 900       |



## Note 15 Disponible midler


|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>      | <b>4 616 030</b> | <b>4 447 126</b> |
| B. Endringer disponible midler:        |                  |                  |
| Årets resultat                         | 1 046 913        | 1 001 462        |
| Tilbakeføring av avskrivning           | 21 320           | 7 107            |
| Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning | 0                | -14              |
| Årets investeringer                    | 0                | -63 960          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån      | -726 203         | -775 704         |
| Endringer i andre langsiktige poster   | 0                | 14               |
| B. Årets endring i disponible midler   | 342 030          | 168 905          |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>      | <b>4 958 060</b> | <b>4 616 030</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:    |                  |                  |
| Omløpsmidler                           | 5 467 152        | 5 079 035        |
| - Kortsiktig gjeld                     | 509 092          | 463 005          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>       | <b>4 958 060</b> | <b>4 616 030</b> |



## 711 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Bergland, Rune** 2024-02-14

Identifikasjon

 bankID Bergland, Rune  
FR MOBIL

Navn Dato  
**Gammelsrud, Jonny** 2024-02-13

Identifikasjon

 bankID Gammelsrud, Jonny

Navn Dato  
**Berg, Harald** 2024-02-13

Identifikasjon

 bankID Berg, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 046 913. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)  
16



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 21. februar 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)  
17



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

02/21/2024 21:53:13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag:

Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design.

Forslag til vedtak:

1. Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning
2. Alle spiler fjernes



## FORSLAG TIL SAK TIL ÅRSMØTET I RUGDVEIEN BRL 2024.

I Rugdeveien borettslag er det ikke kontyme at det til enhver tid sittende styret bekjenner seg til informasjonsplikt overfor beboerne. Det kommer svært lite eller ingen informasjon fra styret om hvilke saker de jobber med, og hvordan det går med de sakene som berører beboerne i borettslaget.

Dette bør det bli en forandring på.

Forslag til sak vedr informasjonsplikt til årsmøte:

- Det sittende styret i borettslaget har en kontinuerlig informasjonsplikt overfor beboerne i borettslaget.»
- Det sittende styret har til enhver tid informasjonsplikt om alle saker som berører allmenheten i borettslaget.»
- Styret i Rugdeveien borettslag informerer om sitt virke via e-post. Dagsaktuelle saker informeres via sms.»
- Dersom noen ikke bruker digitale hjelpemidler, får de lapp i postkassa.»

Det er forståelse for at ikke alle er like digitale i et borettslag. Samtidig får man nå informasjon fra nesten alle instanser man er i kontakt med i løpet av uker og måneder via e-post, digipost, eller sms. Eks: bank, skatteetaten, NAV etc.

Som beboer i mitt 10.år, vil jeg mene at alle de sittende styrende i disse årene, har vært like dårlig på informasjon ut til beboerne.

Dette er altså et tilbakevendende problem, som det ønskes det blir gjort noe med.

Med hilsen

Jan Roger Banken  
Rugdeveien 36c  
Sign.



## Saker til generalforsamlingen 2024.

Dette er sakene jeg ønsker fremmet i **GENERALFORSAMLINGEN 2024**. Styret står selvsagt fritt til å diskutere dem internt. Men ingen synspunkter skal fremmes før i generalforsamlingen, **absolutt ikke forhåndsprosederes** i innkallingen. Så er det opp til generalforsamlingen å avgjøre om enkeltsaker eventuelt skal overføres til styret.

Generalforsamlingen er også ansvarlig for at alle vedtak er tilstrekkelig gjennomdrøftet før vedtak fattes.

Ingen spørsmål eller synspunkter er rettet mot enkeltpersoner, kun mot ulike styres kollektive funksjon.

### Sak 1. Konsekvenser av generalforsamlingsvedtak

Generalforsamlingen 2022 bestemte at styreprotokollen skal være utilgjengelig (se under). Ifølge teksten definerer styret alene hva som er "viktige vedtak" og skal deles. I verste fall kan bestemmelsen bidra til at styret i praksis overtar rollen som lagets øverste myndighet.

Så lenge vedtaket står uendret, kan selv ikke generalforsamlingen kreve innsyn. Forvaltningsmessig står laget uten sanksjoner overfor et uvillig styre. Eksempelvis kan en da ikke kreve dokumentasjon omkring styreaktivitetene før og etter brannen i 2022. Det kan heller ikke kreves informasjon om hva styret visste om forholdene i garasjen før lekkasjen som inntraff i 2024.

Det var ubetenksomt av styret å fremme noe slikt, men det er også grunn til å kritisere generalforsamlingen som aksepterte å bli vingeklippet. Konsekvensen er at styret alene avgjør hvilken informasjon som er tilgjengelig for generalforsamlingen.

Konklusjon: Generalforsamlingen må fatte et nytt vedtak der det normalt gis innsyn i tråd med Forvaltningslovens bestemmelser. Samtidig bør laget innføre en tenkemåte der utelukkende saker som hører inn under personvernbestemmelsene, blir skjermet.

#### Forslag.

Styreprotokollen deles i 2 separate deler, del A og del B. Del A er offentlig, del B inneholder saker underlagt taushet.

I del A er alle saker listet opp fortløpende, enten som ordinære saker eller som saker underlagt taushet.

De ordinære sakene føres som vanlig i A-protokollen, med saksnummer, saksnavn kommentarer, vedtak osv.

Saker underlagt taushet registreres også i A-protokollen, men bare med saksnummer og saksnavn, samt med henvisning til taushetsplikten.

Del A gjøres tilgjengelig for beboerne, enten på papir eller på nett.

B-protokollen inneholder sakene som er taushetsbelagt ifølge A-protokollen. De beholder saksnummer og saksnavn fra A-protokollen, men hele saksgangen fremgår i tillegg.

I B-protokollen gjelder taushetsplikten helt og fullt.



## PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag, avholdt den 31. mars 2022 kl. 19:00

### SAK 13 Informasjon omkring lagets drift

Styrets innstilling:

Styret har ikke anledning til å offentliggjøre styremøteprotokoller. Men det er viktig at styret informerer andelsene om alle viktige vedtak.

Vedtak: Styrets innstilling og forslag til vedtak ble vedtatt, forslaget forkastes.

### Sak 2. Debriefing etter brann

Saken fremmes fordi styret umiddelbart etter brannen gikk ut med en sms der en aktivt prøvde å sette propp i normal meningsutveksling mellom beboere. Tanken om debriefing fremmes nå, slik at aktuelle synspunkter fra beboerne i det minste kan komme frem og deles under generalforsamling i ettertid.

Enkelte aktuelle bestemmelser vedlegges til informasjon. Dokumentene kan antyde handlingsalternativer. Brannforebyggingsforskriften har aldri vært nevnt. Den plasserer ansvar.

Vitner vedlagte sms om manglende (lov)forståelse i siste styre?

Hva gjorde ulike styrever for å ivareta vanlige beboere før og etter brannen?

Er det aktuelt for generalforsamlingen å gi nytt styre pålegg om videre oppfølging av saken? I tilfelle hvordan?

Man bør merke seg at selv Høyesterett angir at det ikke er nødvendig å avvente katastrofer for å iverksette forebyggende tiltak, eksempelvis anvendelse av Borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

Vi i styret opplever at mange med oss nå er engstelige for at dette skal skje igjen. Vi hører det prates rundt og diskuteres på sosiale medier at mange mener vi gjør for lite ovenfor vedkommende som har satt oss alle i denne situasjonen. Det er faktisk slik at alle har rettigheter i vårt samfunn og denne saken er fortsatt under etterforskning. Vi i styret har lovet og regler å forholde oss til. Vi har ingen mulighet til å overgå loven. Det er faktisk heller ingen lov som sier at det ikke er lov å lade en el-sykkel i garasjen. Nå i ettertid kan vi sørge for at dette ikke la seg gjøre ved å fjerne strømtilførsel til vanlige kontakter i garasjen. Gjensidige har også stilt psykolog til disposisjon om noen føler at de trenger det eller ikke får sove om natten. Som følge av flere og flere el-biler har vi også startet innhentning av pris på alarmanlegg for borettslaget. Mvh Styret Rugdeveien Borettslag

### Forskrift om brannforebygging, § 4

#### (Understrekinger av RS)

### Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

**Eieren** av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

**Eieren** skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

**Eieren** skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Forskrift om brannforebygging, § 9</b></p> <p>(Understrekinger av RS)</p>  | <p><b>Eierens systematiske sikkerhetsarbeid</b></p> <p>En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:</p> <p>a. <u>rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt</u></p> <p>b. rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann</p> <p>c. rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.</p>  |
| <p><b>Forskrift om brannforebygging, § 11</b></p> <p>(Understrekinger av RS)</p> | <p>Den som har rett til å bruke et byggverk skal:</p> <p>a. <u>sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket</u></p> <p>b. <u>unngå unødig risiko for brann</u>, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres</p>  |
| <p><b>Borettslagsloven</b></p>   | <p><b>§ 5-22. Salspålegg frå laget<sup>1</sup></b></p> <p>(1) Dersom ein andelseigar trass i átvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om átvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fráviking etter § 5-23 første ledd. Átvaring skal vere gitt skriftleg<sup>2</sup> og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg<sup>2</sup> og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader<sup>3</sup> frå pålegget er motteke.</p> <p>(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.</p> <p><sup>1</sup>Jf. § 14-8 (7). <sup>2</sup>Sml. § 1-5. <sup>3</sup>Jf. § 13-3 (2).</p> <p><b>§ 5-23. Fráviking<sup>4</sup></b></p> <p>(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fráviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven<sup>2</sup> kapittel 13. Kravsmål om fráviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir</p> <p style="text-align: center;"><b>22</b></p> |
|  | <p>Mener Høyesterett i realiteten ble beitt om å overprøve den tvungne ingen i for saken - Berit4 - Media</p> <p>Fil Rediger Vis Historikk Bokmerker Verktøy Hjelp</p> <p>Mener Høyesterett i realiteten x +</p> <p>https://rett24.no/articles/mener-hoyestere 100 % ☆</p> <p><b>Høyesterett skriver videre at det ikke er nødvendig å påvise «en konkret og nærliggende fare for at en løslatelse vil medføre en allmenn reaksjon», kun at den vil være «egnet» til det.</b></p>  |
| <p><b>Sak 3. Garasjer, parkering</b></p>   |  |



|  |
|--|
| <p>I utgangspunktet disponerer alle leiligheter i laget 1 parkeringsplass i garasje. Med tiden har biler fått stadig større bredde. Konsekvensen er at det nærmer seg grensen for plass. 1 av 3 biler må før eller senere ut.</p> <p>Evt. bortfall av plass gir konsekvenser for inntekter i laget og verdifall for leiligheter. Hvem må ut?</p> <p>24 nye garasjer på gjesteparkeringen?</p> <p>Inn i plan for langsiktig vedlikehold?</p> <p>Situasjonen må avklares. Endelig avgjørelse må tas i generalforsamling.</p> <p>Hva gjør vi i dag?</p> <p><b>Forslag.</b></p> <p>Borettslaget utreder muligheter med tanke på parkering i fremtiden. Både fysiske, økonomiske og praktiske konsekvenser må belyses og gi anledning til å vurdere ulike alternativer mot hverandre. Generalforsamlingen tar avgjørelsen.</p>  |
| <p><b>Sak 4. Langsiktig plan for vedlikehold</b></p> <p>Det er flere år siden det ble vedtatt at fagfolk skulle utarbeide slik plan. Hvordan ligger det an med arbeidet?</p> <p><b>Forslag.</b></p> <p>Hvis planen ikke foreligger, skal arbeidet iverksettes umiddelbart. I siste tilfelle inngår temaet garasjeplasser og parkering naturlig del av planen.</p> <p>Generalforsamlingen vedtar en langsiktig plan som skal oppdateres årlig.</p>  |
| <p><b>Sak 5. Varsel om husleieøkning.</b></p> <p>Ved varsel om husleieøkning skal den nye husleien angis i kroner i tillegg til prosentsatsen.</p>   |
| <p><b>Sak 6. Intern kommunikasjon i laget</b></p> <p>I et borettslag må forhold som gjensidighet, likeverd og respekt ligge i bunnen, også i administrative forhold. Gjennom de første ti-årene fungerte dette rimelig bra. Ting ble tatt opp på generalforsamlingen, diskutert og iverksatt i fellesskap. Kommunikasjonen mellom styre og beboere fungerte også rimelig godt. Man fikk svar på sine henvendelser.</p> <p>Dessverre har bildet endret seg i de senere år. Styret oppleves som en fjern elite som stuller med sitt i deres egen, private boble. En sjelden gang drysser de sine forordninger ned over oss andre og forventer lojal oppfølging. Vi tillates ikke meninger om forhold som angår oss selv. Og opplever vi beboere at styrene slutter å bry seg om oss, er en naturlig konsekvens at vi slutter å bry oss om styrene og de de bestemmer. Uheldig for borettslaget.</p> <p>Følgende kan være triste eksempler på saker som underbygger slike synspunkter. Erfaringene er hentet over lang tid og stammer fra ulike kilder.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Etter brannen ble det kritisert at folk hadde kritiske meninger omkring årsaksforholdet. Hvorfor?</li><li>• Hadde Brannforebyggingforskriften blitt fulgt opp, kunne brannen vært unngått.</li><li>• Ny garasjeport ble ikke reparert før frostskaide inntraff.</li><li>• Meldinger/mailer kan holdes i en nedlatende stil.</li><li>• Feighet: Til tross for enighet om at alt fra styret skal signeres med navn fra avsender, opplever en fortsatt den anonyme "signaturen" «Styret».</li><li>• Det er opprettet enveiskommunikasjon fra styret via SMS.</li><li>• Telefoniske henvendelser besvares ikke.</li></ul> |



- Skriftlige henvendelser besvares ikke eller svar er usaklige og kommer sent.
- Likegyldighet omkring skriftlige varsler til styret. Hvorfor?
- Fornemmelse av at henvendelser til styret ikke protokollføres.
- Fullstendig fravær av vilje til å rette opp feil som i utgangspunktet lett kunne rettes opp i starten
- Innmeldte skader på bygninger følges ikke opp.
- Det må trues med advokat før styret reagerer.
- Referanser til lovverket ignoreres.
- Beboeres rettigheter ignoreres.
- Påminnelser oversees bevisst.
- Brudd på vedtektene oversees.
- Underlige prioriteringer: Det reageres på bagateller, viktige forhold oversees.
- Til tross for høyt arbeidspress tar styret seg tid og rett til å behandle saker stilet til generalforsamlingen. Forholdet kan innebære brudd på Borettslagsloven § 8-15.
- Tross oppfordringer er innsikten i gjeldende lovverk stadig sterkt mangelfull i styret.
- Folk nektes innsyn i egne saker.
- Tendenser som kan tolkes til at styret prøver å begrense generalforsamlingens posisjon som høyeste myndighet i laget.
- Aldri offentlige sakslister foran styremøter. Hvordan skal vi da vite hva som foregår, eventuelt prøve å bidra?
- Aldri oppfordringer til innspill.

Fra utsiden kan det virke som om det over årene er innarbeidet en kultur med omtrentlighet og tilfeldighet i styrearbeidet. Dessverre kan det ha kommet så langt at medlemmer i dag opplever denne situasjonen som normal, og ikke øyner problemene. På systemnivå er en slik kultur skadelig for laget på alle områder. Den må bort.

Ryddejobben krever en leder som kjenner regelverket godt og er innstilt på korrekt gjennomføring med planlagt møtevirksomhet, dokumentasjon og saklighet. Styret er underlagt generalforsamlingen, men må samarbeide både med generalforsamling og med beboere. Kommunikasjon, informasjon gjensidighet, kontakt og tillit må gjenopprettes.

Ryddejobben blir krevende. Bør vi en tid ha leder med profesjonell bakgrunn?

Kan det være aktuelt å omstrukturere styret slik at også varamedlemmer velges for 2 år, der det første året anses som "læretid" for styremedlemmer?

**Forslag.**

- A. I kommunikasjon mellom beboere og styre gjelder Forvaltningslovens bestemmelser så langt bestemmelsene passer.
- B. Generalforsamlingen bestemmer om det skal ansettes en profesjonell styreleder for en periode, og eventuell prosedyre for tilsetting.

Rolf Svendsen  
Rugdeveien 32 A