



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 744 036
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983744036

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 622 380	2 616 779
Sum inntekter		2 622 380	2 616 779
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	86 146
Annen driftskostnad		2 150 781	2 675 341
Sum kostnader		2 264 881	2 761 487
Driftsresultat		357 499	-144 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 282	48 880
Sum finansinntekter		58 282	48 880
Annen finanskostnad		357 628	332 874
Sum finanskostnader		357 628	332 874
Netto finans		-299 346	-283 994
Resultat før skattekostnad		58 153	-428 702
Årsresultat		58 153	-428 702
Totalresultat		58 153	-428 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 153	-428 702
Sum overføringer og disponeringer		58 153	-428 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	2 210
Andre fordringer		206 966	
Sum fordringer		207 036	2 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 426	1 476 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 426	1 476 172
Sum omløpsmidler		855 461	1 478 382
SUM EIENDELER		855 461	1 478 382

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 913 154	3 971 307
Sum opptjent egenkapital		-3 913 154	-3 971 307
Sum egenkapital		-3 913 154	-3 971 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 661 779	4 989 996
Sum annen langsiktig gjeld		4 661 779	4 989 996
Sum langsiktig gjeld		4 661 779	4 989 996
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 880	57 609
Leverandørgjeld		35 029	299 070
Annen kortsiktig gjeld		69 927	103 014
Sum kortsiktig gjeld		106 836	459 693
Sum gjeld		4 768 615	5 449 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		855 461	1 478 382



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407716

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 744 036
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 983 744 036
RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 622 380	2 616 779
Sum inntekter		2 622 380	2 616 779
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	86 146
Annen driftskostnad		2 150 781	2 675 341
Sum kostnader		2 264 881	2 761 487
Driftsresultat		357 499	-144 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 282	48 880
Sum finansinntekter		58 282	48 880
Annen finanskostnad		357 628	332 874
Sum finanskostnader		357 628	332 874
Netto finans		-299 346	-283 994
Resultat før skattekostnad		58 153	-428 702
Årsresultat		58 153	-428 702
Totalresultat		58 153	-428 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		58 153	-428 702
Sum overføringer og disponeringer		58 153	-428 702



Organisasjonsnr: 983 744 036
RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	2 210
Andre fordringer		206 966	
Sum fordringer		207 036	2 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 426	1 476 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 426	1 476 172
Sum omløpsmidler		855 461	1 478 382
SUM EIENDELER		855 461	1 478 382
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 913 154	3 971 307
Sum opptjent egenkapital		-3 913 154	-3 971 307



Sum egenkapital	-3 913 154	-3 971 307
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 661 779	4 989 996
Sum annen langsiktig gjeld	4 661 779	4 989 996
Sum langsiktig gjeld	4 661 779	4 989 996
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 880	57 609
Leverandørgjeld	35 029	299 070
Annen kortsiktig gjeld	69 927	103 014
Sum kortsiktig gjeld	106 836	459 693
Sum gjeld	4 768 615	5 449 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	855 461	1 478 382



Organisasjonsnr: 983 744 036
RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6541

RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6541>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppløse Rudshøgda Grendelag
7. Etablering av vedlikeholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Enoksen er foreslått som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 -6541.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 6

Oppløse Rudshøgda Grendelag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å redusere kostnader og ønsker derfor at årsmøtet skal behandle oppløsning av Rudshøgda Grendelag.

Styret er opptatt av at det gode samarbeidet mellom Boligsameiet og Huseierlaget skal vedvare, men i en annen form. Grendelaget har blant annet kostnader til forretningsfører (OBOS), BDO (revisor) og styrehonorar. i 2025 er disse kostnadene estimert til ca. kr. 100.000.

Det som vil erstatte grendelaget vil være en avtale. Les "Avtale om samarbeid". Denne avtalen regulerer samarbeidet mellom partene, hvor formålet er at det gode samarbeidet videreføres og at nedleggelse av grendelaget ikke reduserer tilbudet til dere som bor på Rudshøgda.

Ved å stemme for forslag til vedtak gir du sameiet sine representanter fullmakt til å stemme for å oppløse grendelaget på kommende ordinære årsmøtet. Grendelaget vil foreslås oppløst fra 31.12.25.

Forslag til vedtak

Gi sameiet sine representanter i styret fullmakt til å legge ned Rudshøgda Grendelaget.



Vedlegg

2. Avtale om samarbeid.pdf

Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å forberede seksjonseierne på at det i fremtiden vil bli nødvendig å utføre større vedlikeholdsprosjekter. Dette vil kreve store låneopptak om sameiet ikke har spart penger. Styret ønsker derfor at årsmøte skal vurdere om vi allerede i år skal starte spare til fremtidig vedlikehold.

Et vedlikeholdsfond er sparing av midler som er øremerket til vedlikehold. Styret vil ikke ha adgang til midlene uten et gyldig årsmøtevedtak. Så styret vil ikke fritt kunne disponere midlene. Dette vil sikre at det løpende vedlikehold vil betjenes med felleskostnader, og at formålet med vedlikeholdsfond er sparing av kapital til større planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Det er viktig her å skille mellom seksjonseiers vedlikeholdsplikt og sameiet sin vedlikeholdsplikt. Seksjonseiere er ansvarlig for sin egen seksjon (les vedtektene for presisering). Styret er ansvarlig for å gjennomføre og finansiere nødvendig vedlikehold slik at sameiet overholder sin vedlikeholdsplikt.

Det foreslås at sameiet starter sparing til vedlikeholdsfond fra juni 2025. Det skal i gjennomsnitt spares kr. 200 per boligseksjon. Totalt er det kr. 8.600 per måned, og dette beløpet vil hver måned overføres til en sperret konto.

Dette vil komme i tillegg til nåværende innkrevde felleskostnader.

Etablering av vedlikeholdsfond krever vedtak fra årsmøte. Hvis sameiermøte vedtar etablering av vedlikeholdsfond har derimot styret mandat til å justere beløp som kreves inn til vedlikeholdsfondet om det vurderes som nødvendig.

Midler som er overført fra driftskonto til vedlikeholdsfond inngår ikke i sameiet sine disponible midler. Da styret ikke disponerer disse midlene. Derfor vil vedlikeholdsfondet regnskapsmessig ikke klassifiseres som omløpsmidler, men som et anleggsmiddel.

Forslag til vedtak

Etablere vedlikeholdsfond med første innskudd juni 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Filippo Remonato

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Musa Abazi



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Filippo Remonato
Styremedlem Marianne Enoksen
Styremedlem Musa Abazi
Styremedlem Zarina Rashid

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rudshoegda_terrasse_sameie@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rudshøgda Terrasse Boligsameie.

Rudshøgda Terrasse Boligsameie består av 42 boligseksjoner.

Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 744 036, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.



Styrets Arbeid Periode mai 2024 – mai 2025

Denne er en liste over oppgavene styrets har utført i perioden fra siste årsmøte til i dag.

- **Ny vaktmesteravtale:** Styret har forhandlet og inngått avtale med et nytt vaktmesterfirma. Den nye avtalen sparer oss omtrent 96.000 kr/år, uten å endre arbeidsbeskrivelse. I tillegg har vi raskere responstid når noe skjer.
- **Ny renholdsavtale:** Styret har forhandlet og inngått avtale med et nytt vaskefirma for renhold av inngangene og fellesarealene. Den nye avtalen sparer oss omtrent 50.000 kr/år. Med dette er totalt besparelse skaffet av styret i underkant av 150.000kr/år.
- **Bytting av ytterdører:** Bytting av ytterdørene var en av de vedlikeholdstiltakene som styret har på agenda, og som ble bestemt i forrige periode burde prioriteres. Dette på grunn av at dørene var fra byggeåret, og i alt for dårlig tilstand for å kunne forsvare reparasjoner fremfor oppgradering. I tillegg var ringeklokkesystemet også utdatert, såpass så at reservedelene fantes ikke lenger. Styret har derfor skaffet flere tilbud for bytting av ytterdørene og ringeklokkesystemene. Tilbudet som ble akseptert var nesten 100.000 kr. billigere enn de andre avtalene. Arbeidet ble startet i slutten av mars og ble konkludert i begynnelsen av april 2025.
- **Vedlikehold av garasjene:** Styret har, i samarbeid med Huseierlaget, ivarettatt vedlikehold av garasjene. En ny garasjeport ble montert i den store garasjen. Isolasjon på taket av garasjene ble byttet og fikset. En lekkasje i garasjen ble utbedret.
- **Vedlikehold:** Styret har vært ansvarlig for generelt vedlikehold rundt i sameiet. Dette innebærer blant annet dører, vinduer, søppelplukking, bortkjøring og kasting av feilplassert avfall, bomporter, osv.
- **Støtte til beboerne:** Styret har gitt støtte til beboerne med å svare på omtrent 150 meldinger på både Vibbo, via privat telefon, og via samtaler, med flere dusin arbeidstider i helger. De alle fleste meldingene har blitt besvarte i løpet av et par dager. Styret har også i flere tilfeller vært behjelpelig med å følge opp saker på vegne av beboerne mot tredjepart som i utgangspunktet ikke faller under i styret pliker, som f.eks. Lyse kundeservice, P-Service, eller Telenor. Dette har vært helt frivillig og basert på vilje til å hjelpe og støtte beboerne så godt vi kunne.



Framtidige Planer:

Fra bestemmelsene i fjor, har styret som mål å fortsette med nødvendige vedlikeholdstiltak. Vedlikehold i Sameiet har vært nedprioritert gjennom flere år, og i år har vi sett konsekvensene av dette i form av høye vedlikeholdskostnader for reparasjoner av skader. På grunn av dette, og for å øke bokkvaliteten i Sameiet, foreslår styret å vurdere de følgende vedlikeholdstiltakene:

- **Oppdatering av VVS anlegget:** Sameiet har vært plaget av flere lekkasjer i den siste perioden. Dette skyldes gammelt og slitent vvs-annlegg som har fungert i flere år. Styret mener at å oppdatere anlegget er et uunngåelig og nødvendig tiltak. Selv om dette kommer til å koste en betydelig sum til Sameiet, er Styret av mening at det ikke er forsvarlig å forsinke tiltaket, og at vedlikehold på vvs-anlegget kommer til å senke kostnadene til Sameiet frem i tid. Styret ser derfor oppdatering av vvs-anlegget som en investering som kommer til å spare penger til Sameiet i framtida.
- **Oppgradeing av sikringsskapene:** Sikringsskapene i blokkene er antageligvis fra byggeåret, og bruker skru-sikringer som er verken ikke lett å finne deler for, eller tilfredsstillende dagens løv og standard. Styret vurderer å skaffe tilbud for oppgradering av sikringsskapene.
- **Bytting av vinduer:** Vinduene er antageligvis fra byggeåret, og begynner å nå enden av sin levetid. Styret mener at det er verdt å vurdere bytting av vinduene med nye vinduer som gir bedre isolasjon. Bedre isolasjon betyr også mindre kostnader for oppvarming av leilighetene.

De tre punkter ovenfor er styrets mening om hva som burde prioriteres i Sameiet som vedlikeholdsprosjekter. Disse tiltakene kommer først å fremst til å holde Sameiet i god stand, øke bokkvalitet og sikkerhet, og ikke minst spare penger til vedlikehold i framtida. I tillegg, øker slike tiltak også verdi i selve leilighetene og bygningene, slik at det kommer til fordel for alle.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y3I03-6GU0T-IBXTC-DHCFI-ZQ4DA-T85C5



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har vært nødvendig å overføre mer til grendelaget enn budsjettert og at det har vært et høyere forbruk av energi i fellesarealer.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 748.625.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 744 036, KUNDENR. 6541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 489 646	2 489 681	2 440 000	2 816 000
Andre inntekter	3	132 734	127 098	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 622 380	2 616 779	2 440 000	2 816 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 646	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-75 500	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 285	-8 043	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 278	-98 215	-103 500	-109 000
Konsulenthonorar	7	-23 095	-25 956	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-45 680	-333 550	-160 000	-340 000
Forsikringer		-246 833	-230 089	-240 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-504 698	-439 389	-501 000	-558 440
Kontingent grendelaget	16	-883 636	-790 909	-375 000	-375 000
Energi/fyring		-171 601	-595 133	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-162 676	-154 057	-133 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 264 881	-2 761 487	-1 741 600	-2 027 440
DRIFTSRESULTAT		357 499	-144 708	698 400	788 560
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 282	48 880	0	0
Finanskostnader	12	-357 628	-332 874	-375 000	-332 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-299 346	-283 994	-375 000	-332 000
ÅRSRESULTAT		58 153	-428 702	323 400	456 560
Overføringer:					
Udekket tap		0	-428 702		
Reduksjon udekket tap		58 153	0		



RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 744 036, KUNDENR. 6541

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	2 211
Andre kortsiktige fordringer	13	206 966	0
Driftskonto OBOS-banken		7 410	385 778
Sparekonto OBOS-banken		641 016	1 090 393
SUM OMLØPSMIDLER		855 461	1 478 382
SUM EIENDELER		855 461	1 478 382
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 913 154	-3 971 307
SUM EGENKAPITAL		-3 913 154	-3 971 307
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 661 779	4 989 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 661 779	4 989 996
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 927	103 014
Leverandørgjeld		35 029	299 070
Påløpte renter		1 880	31 783
Påløpte avdrag		0	25 826
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 836	459 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		855 461	1 478 382
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	0	0
Oslo, 04.04.2025			
Styret i Rudshøgda Terrasse Boligsameie			
Filippo Remonato /s/	Marianne Enoksen /s/	Musa Abazi /s/	
Zarina Rashid /s/			

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 882 224
Lånekostnad	557 424
Akonto	49 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 489 646

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	132 657
Opprydding kundereskontro	75
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNETEKTER	132 734

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 095
SUM KONSULENTHONORAR	-23 095

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 101
Drift/vedlikehold VVS	-14 188
Drift/vedlikehold elektro	-2 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 577
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 039
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 680

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-256 338
Renovasjonsavgift	-248 360
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-504 698

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-155 854
Andre fremmede tjenester	-788
Andre kontorkostnader	-26
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 909
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 676

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	32 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	368
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 006
SUM FINANSINNTEKTER	58 282

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-357 141
Renter på leverandørgjeld	-487
SUM FINANSKOSTNADER	-357 628

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert 2025	206 966
----------------------	---------



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

206 966

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-6 500 000

Nedbetalt tidligere

1 510 004

Nedbetalt i år

328 217

-4 661 779

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 661 779

NOTE: 16**MEDLEMSSKAP I FORENINGEN RUDSHØGDA TERRASSE GRENDELAGE**

Rudshøgda Terrasse Sameie er sammen med Rudshøgda Terrasse Huseierlag de to eneste medlemmene i Rudshøgda Terrasse Grendelag.

Formålet til Grendelaget er å forvalte arealer, rom og materiell som er felles for selskapene.

I tillegg skal Grendelaget administrere vaktmestertjenester og fellesutvalg.

Tilskudd til drift av grendelaget fastsettes forholdsvis etter antall leiligheter i hvert av medlemslagene.



Avtale om samarbeid mellom RTB og RTH

Denne avtalen regulerer samarbeid mellom Rudshøgda Terrasse Boligsameie (heretter RTB) og Rudshøgda Terrasse Huseierlag (Heretter RTH). Avtalen er grunnlag for samarbeid etter at Rudshøgda Terrasse Grendelag opphører.

§ 1 Formål

Formålet med avtalen er å regulere samarbeid og sørge for forvaltning av arealer, rom og materiell som er felles for RTB og RTH.

§ 2 Kommunikasjon

Styrene skal sørge for en konstruktiv og pragmatisk kommunikasjon. Kommunikasjon skal fortrinnsvis være per e-post.

§ 3 Mandat til å løse utfordringer

Når det oppstår utfordringer på fellesareal eller tjenester skal styrene selvstendig kunne håndtere disse.

§ 4 Felles avtaler

Avtaler som skal være felles er følgende:

- Fjernvarme
- Vaktmestertjenester
- Snømåking
- Renovasjon (kommunale avgifter)

Disse avtalene er juridisk overført til RTB, og viderefakturert RTH etter gjeldende fordelingsnøkkel.

§ 5 Fordeling av kostnader

Fordelingsnøkkel som er grunnlag for fordeling av felles kostnader, er antall seksjoner. RTB består av 42 seksjoner og RTH 35 seksjoner. RTB sin andel av felleskostnader er 42/77 og RTH 35/77. Dette er fordelingsnøkkel som er benyttet til innkreving av kostnader til RTB og RTH.

§ 6 Endring av avtaler

Ønsker et av styrene å endre eller avslutte en avtale om fellestjenester skal den andre part varsles i god tid, minimum 6 måneder. Dette vil sikre forutsigbarhet for begge parter i samarbeidet.

§ 7 Endring av avtale om samarbeid

Ønsker en av partene å endre avtale som regulerer samarbeid er det nødvendig at den andre part samtykker til endring. Alle endringer krever at begge parter styrebehandler forslaget og vedtar endringen. Forretningsfører skal bli informert om endringer av avtalen.



§ 8 Garasje

RTB vil fra 01.01.26 starte innkreving av a-konto beløp for betjening av kostnader til garasje. Det vil bli krevet inn a-konto kr 100 per måned fra alle 83 parkeringsplasser. Det vil bli ført et avdelingsregnskap som sikrer at alle kostnader til garasjen blir fordelt per garasje plass. Ved underskudd blir det krevet inn midler og overskudd blir akkumulert overskudd. Uavhengige om plass er i liten eller stor garasje.

Signert digitalt av styrene i RTB og RTH.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 6541 Selskapsnavn: RUDSHØGDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Enoksen er foreslått som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

- For
 Mot

Sak 6 Oppløse Rudshøgda Grendelag

Gi sameiet sine representanter i styret fullmakt til å legge ned Rudshøgda Grendelaget.

- For
 Mot

Sak 7 Etablering av vedlikeholdsfond

Etablere vedlikeholdsfond med første innskudd juni 2025.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Filippo Remonato

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Musa Abazi



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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