



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 182  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUDSHAGEN BORETTSLAG  
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: 24.04.2025

### 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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996180182

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 669 461	5 168 809
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 669 461</b>	<b>5 168 809</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 946	66 709
Annen driftskostnad		702 640	933 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>882 866</b>	<b>1 091 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 786 595</b>	<b>4 077 049</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 473	6 081
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 473</b>	<b>6 081</b>
Annen finanskostnad		1 005 422	734 477
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 005 422</b>	<b>734 477</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-997 949</b>	<b>-728 396</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 788 646	3 348 653
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		66 880 000	66 880 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 623 273	1 712 219
Sum varige driftsmidler		68 503 273	68 592 219
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 774	26 160
Sum finansielle anleggsmidler		30 774	26 160
Sum anleggsmidler		68 534 047	68 618 379
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 063	29 347
Sum fordringer		32 063	29 347
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		936 781	704 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		936 781	704 701
Sum omløpsmidler		968 844	734 048
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 778 779	19 990 134
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 778 779</b>	<b>19 990 134</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 863 779</b>	<b>20 075 134</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		19 708 952	22 359 336
Øvrig langsiktig gjeld		26 781 138	26 777 515
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 490 090</b>	<b>49 136 851</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 490 090</b>	<b>49 136 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 833	136 981
Leverandørgjeld		11 189	606
Annen kortsiktig gjeld			2 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 022</b>	<b>140 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 639 112</b>	<b>49 277 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394743

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 180 182  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUDSHAGEN BORETTSLAG  
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: 24.04.2025

**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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 996 180 182  
RUDSHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 669 461	5 168 809
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 669 461</b>	<b>5 168 809</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 946	66 709
Annen driftskostnad		702 640	933 771
<b>Sum kostnader</b>		<b>882 866</b>	<b>1 091 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 786 595</b>	<b>4 077 049</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 473	6 081
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 473</b>	<b>6 081</b>
Annen finanskostnad		1 005 422	734 477
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 005 422</b>	<b>734 477</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-997 949</b>	<b>-728 396</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 788 646	3 348 653
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>



Organisasjonsnr: 996 180 182  
RUDSHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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		66 880 000	66 880 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 623 273	1 712 219
Sum varige driftsmidler		68 503 273	68 592 219
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 774	26 160
Sum finansielle anleggsmidler		30 774	26 160
Sum anleggsmidler		68 534 047	68 618 379
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 063	29 347
Sum fordringer		32 063	29 347
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		936 781	704 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		936 781	704 701
Sum omløpsmidler		968 844	734 048
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	22 778 779	19 990 134
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 778 779</b>	<b>19 990 134</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 863 779</b>	<b>20 075 134</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 708 952	22 359 336
Øvrig langsiktig gjeld	26 781 138	26 777 515
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>46 490 090</b>	<b>49 136 851</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>46 490 090</b>	<b>49 136 851</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 833	136 981
Leverandørgjeld	11 189	606
Annen kortsiktig gjeld		2 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>149 022</b>	<b>140 442</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>46 639 112</b>	<b>49 277 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>



Organisasjonsnr: 996 180 182  
RUDSHAGEN BORETTSLAG

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. 669  
RUDSHAGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i RUDSHAGEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, AKS lokalet på Stenbråten skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av arbeidsgruppe for utredning av løsninger for kjøling m.m. (Potensielt med gjennomføring i vegg)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RUDSHAGEN BORETTSLAG



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

Ida Bancel velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 0669 Rudshagen Borettslag.pdf
- 2. 0669 Årsregnskap RUDSHAGEN BORETTSLAG 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

## Etablering av arbeidsgruppe for utredning av løsninger for kjøling m.m. (Potensielt med gjennomføring i vegg)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

4B har fremlagt sak til årsmøtet rundt kjøling/varme via varmepumpe, med gjennomføring i vegg. I dialog mellom styret og beboerne i 4B ble det enighet om å foreslå etablering av en arbeidsgruppe som kan utrede mulige løsninger for kjøling m.m. Luft-til-luft varmepumpe kan i denne sammenhengen være en mulig løsning.

Dersom arbeidsgruppen ønsker, kan de også vurdere løsninger opp mot eksisterende anlegg.

Medlemmer til arbeidsgruppen (frivillige beboere) kan oppnevnes i årsmøtet, eller kan melde seg i etterkant. Styret anbefaler at arbeidsgruppen består av minimum tre personer.

Forslag fra arbeidsgruppen som eventuelt krever endringer i vedtekter eller inkludering av nye retningslinjer, må utformes i samarbeid med styret og godkjennes på ekstraordinær generalforsamling. Det kan være nødvendig at forhold også må avklares juridisk.

### Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser til at en arbeidsgruppe etableres. Forutsetningen er at andelseiere, andre enn styret, melder seg.

### Forslag til vedtak

Det etableres en arbeidsgruppe for å utrede og foreslå løsninger for kjøling, eventuelt også løsninger opp mot eksisterende anlegg, for husstander som ønsker dette. Arbeidsgruppen skal: - Undersøke tilfredsstillende løsninger som er egnet for passivhus, i henhold til NS 3700. Det forutsettes at løsningene innebærer minimal risiko for skade. - Vurdere fordeler og ulemper ved de ulike løsningene, inkludert kostnader, både ved investering og vedlikehold, energieffektivitet og estetiske hensyn. - Vurdere om boligene potensielt har ulik grad av gjennomførbarhet. - Presentere aktuelle forslag og løsninger for styret. Styret er besluttende ledd. Arbeidsgruppen kan engasjere ekstern ekspertise ved behov. Det blir satt av et budsjett på inntil 20 000 kroner for dette formålet. Dette dekkes av borettslagets driftsmidler.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomite.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Søråas Goldenheim

Valgkomiteens innstilling.



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Tønning Røyseth

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Ove Røte

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Bjørgesæter

Valgkomiteens innstilling.

- Lillian Bøkestad

Valgkomiteens innstilling.

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Søråas Goldenheim

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Tønning Røyseth

Valgkomiteens innstilling.



## Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

### ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret har i 2024 bestått av Ida Ingeberg Bancel (styreleder), Ida Tønning Røyseth, Nina Boklund (fom april).

Det ble holdt 13 styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. I tillegg ble det holdt et fellesmøte med styret i Stenbråten brl. om felles anlegg.

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget og forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse på best mulig måte. Videre utgjør oppfølging av henvendelser fra andelseiere og leverandører/avtaleparter en betydelig del av de daglige oppgavene.

Året oppsummert:

### VEDLIKEHOLD: VARME- OG VARMTVANNSANLEGGET

- Det ble gjennomført en statussjekk av ABK. I etterkant av servicen er det totalt sju anlegg som er koblet over til strøm.

### VEDLIKEHOLD: OPPMERKING AV PARKERINGSPLASSER

- Det ble gjennomført oppmerking av gjesteparkeringsplassene mellom øvre og midtre tun, i samarbeid med Stenbråten borettslag.

### FELLESOMRÅDER

- Trær på borettslagets område som blokkerte for gatelys ble beskåret (ved innkjøring til midtre og øvre tun) og felt (ved innkjøring til nedre tun).

### ØVRIG

- Det ble gjennomført en felles dugnad mai 2024 med grilling og samvær i etterkant. Det planlegges å gjennomføres en felles dugnad også i 2025.
- I 2025 planlegges det å bytte ut spiler og spiledør foran varmepumpenes utedel, som en fortsettelse av verandaprojektet i 2021. Det utføres i samme stil og materiale som spiler på altan.
- Budsjett: Styret har godkjent budsjett for 2024 basert på innspill fra forretningsfører og innmelding av planlagt vedlikehold. Vi økte husleien 5 % for 2024 grunnet økning i kommunale avgifter i Oslo, indeksregulering av forsikringer, økning i forretningsførerhonoraret fra OBOS samt generell prisstigning (for eksempel TV-anlegg/bredbånd).
- Se nyheter og oppslag på Vibbo for saker som har engasjert gjennom året.



Til generalforsamlingen i Rudshagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RUDSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>593 606</b>	<b>573 956</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 788 646	3 348 653
Tilbakeføring av avskrivning	13	88 946	66 709
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-1 778 928
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 006 063
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-752 052	-1 848 699
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 898 332	-773 594
Innsk. øremerk. bankkto		-991	-554
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>226 217</b>	<b>19 650</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>819 822</b>	<b>593 606</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		968 844	734 048
Kortsiktig gjeld		-149 022	-140 442
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>819 822</b>	<b>593 606</b>



## RUDSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 757 453	1 573 071	1 619 700	1 789 212
Innkrevde felleskostnader	2	1 013 676	969 144	943 300	1 064 788
Andre inntekter		0	1 853 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 771 129</b>	<b>4 395 215</b>	<b>2 563 000</b>	<b>2 854 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-88 946	-66 709	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 650	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-42 250	-40 120	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-3 828	-210 688	-30 000	-30 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-75 857	-150 435	-176 000	-384 200
Forsikringer		-114 301	-99 551	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-248 293	-239 221	-244 000	-275 000
Energi/fyring		-5 801	-6 113	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 651	-104 861	-111 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-82 611	-72 133	-72 000	-99 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-882 866</b>	<b>-1 091 760</b>	<b>-899 000</b>	<b>-1 193 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 888 263</b>	<b>3 303 455</b>	<b>1 664 000</b>	<b>1 660 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 898 332	773 594	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 786 595</b>	<b>4 077 049</b>	<b>1 664 000</b>	<b>1 660 300</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 473	6 081	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-1 005 422	-734 477	-956 000	-1 012 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-997 949</b>	<b>-728 396</b>	<b>-955 000</b>	<b>-1 011 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 788 646</b>	<b>3 348 653</b>	<b>709 000</b>	<b>649 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 788 646	3 348 653		



## RUDSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 182, KUNDENR. 669

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	64 377 600	64 377 600
Tomt		2 502 400	2 502 400
Andre varige driftsmidler	13	1 623 273	1 712 219
Miljøbankkonto, øremerket		30 774	26 160
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 534 047</b>	<b>68 618 379</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		30 745	29 347
Andre kortsiktige fordringer	14	1 318	0
Driftskonto OBOS-banken		925 476	693 790
Sparekonto OBOS-banken		11 305	10 911
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>968 844</b>	<b>734 048</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	22 778 779	19 990 134
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 863 779</b>	<b>20 075 134</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 708 952	22 359 336
Borettsinnskudd	17	26 752 000	26 752 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	29 138	25 515
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 490 090</b>	<b>49 136 851</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 189	606
Påløpte renter		78 291	73 756
Påløpte avdrag		59 542	63 225
Annen kortsiktig gjeld		0	2 855
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 022</b>	<b>140 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 502 891</b>	<b>69 352 427</b>
Pantstillelse	19	66 880 000	66 880 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025  
Styret i Rudshagen Borettslag

Ida Ingeberg Bancel

Nina Boklund

Ida Tønning Røyseth



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 013 676
Kapitalkostnader på IN-lån	1 745 161
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 292
Overført til kapitalkostnader	-1 757 453
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 013 676</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 650.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 828</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-1 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 878
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 779
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 875
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 626
Kostnader dugnader	-1 012
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-75 857</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 298
Renovasjonsavgift	-86 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 293</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 522
Container	-22 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 929
Snørydding	-21 968
Gressklipping	-17 666
Andre fremmede tjenester	-8 004
Andre kontorkostnader	-769
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 611</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 385
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 473</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 005 401
Renter på leverandørgjeld	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 005 422</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris 2011/2012	66 880 000
Korrigerings	-2 502 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>64 377 600</b>

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.180/bnr.599

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcelleanlegg	
Tilgang 2023	1 778 928
Avskrevet tidligere	-66 709
Avskrevet i år	-88 946
	1 623 273
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 623 273</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-88 946****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 318
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 318</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 451 064
Egenkapital fra IN tidligere	10 992 372
Egenkapital fra IN 2024	1 898 332
Reduksjon EK fra IN	-3 562 988
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>22 778 779</b>

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån.	
Renter 31.12: 4,685%, løpetid 31 år	
Opprinnelig, 2011	-40 128 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 776 292
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	752 052
Nedbetalt tidligere, IN	10 992 372
Nedbetalt i år, IN	1 898 332
	-19 708 952
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-19 708 952</b>

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011	-26 752 000
<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>	<b>-26 752 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-29 138
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 138</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 752 000
Pantelån	19 708 952
Påløpte avdrag	59 542
Beregnete IN-forpliktelser	9 327 735
<b>TOTALT</b>	<b>55 848 229</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 377 600
Tomt	2 502 400
<b>TOTALT</b>	<b>66 880 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 669 Selskapsnavn: RUDSHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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