



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 314 733	4 115 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 314 733</b>	<b>4 115 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 983 647	1 008 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 052 107</b>	<b>1 074 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-737 374</b>	<b>3 041 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 045	6 019
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 045</b>	<b>6 019</b>
Annen finanskostnad		100 720	217 504
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 720</b>	<b>217 504</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 675</b>	<b>-211 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-836 049	2 829 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		60 275 000	60 275 000
Sum varige driftsmidler		60 275 000	60 275 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 275 000	60 275 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 522	40 275
Sum fordringer		45 522	40 275
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 012	1 626 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 012	1 626 908
Sum omløpsmidler		278 533	1 667 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 553 533</b>	<b>61 942 183</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 691 546	31 527 595
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 691 546</b>	<b>31 527 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 693 946</b>	<b>31 529 995</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 683 164	12 225 353
Øvrig langsiktig gjeld		18 080 100	18 080 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 763 264</b>	<b>30 305 453</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 763 264</b>	<b>30 305 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 084	86 447
Leverandørgjeld		3 321	20 288
Annen kortsiktig gjeld		6 919	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 324</b>	<b>106 735</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 859 588</b>	<b>30 412 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 553 533</b>	<b>61 942 183</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429899

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 983 990 142  
RUDSKOLLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 314 733	4 115 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 314 733</b>	<b>4 115 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 983 647	1 008 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 052 107</b>	<b>1 074 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-737 374</b>	<b>3 041 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 045	6 019
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 045</b>	<b>6 019</b>
Annen finanskostnad		100 720	217 504
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 720</b>	<b>217 504</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 675</b>	<b>-211 485</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-836 049	2 829 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>





Sum opptjent egenkapital	30 691 546	31 527 595
Sum egenkapital	30 693 946	31 529 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 683 164	12 225 353
Øvrig langsiktig gjeld	18 080 100	18 080 100
Sum annen langsiktig gjeld	29 763 264	30 305 453
Sum langsiktig gjeld	29 763 264	30 305 453
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 084	86 447
Leverandørgjeld	3 321	20 288
Annen kortsiktig gjeld	6 919	
Sum kortsiktig gjeld	96 324	106 735
Sum gjeld	29 859 588	30 412 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 553 533	61 942 183



Organisasjonsnr: 983 990 142  
RUDSKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

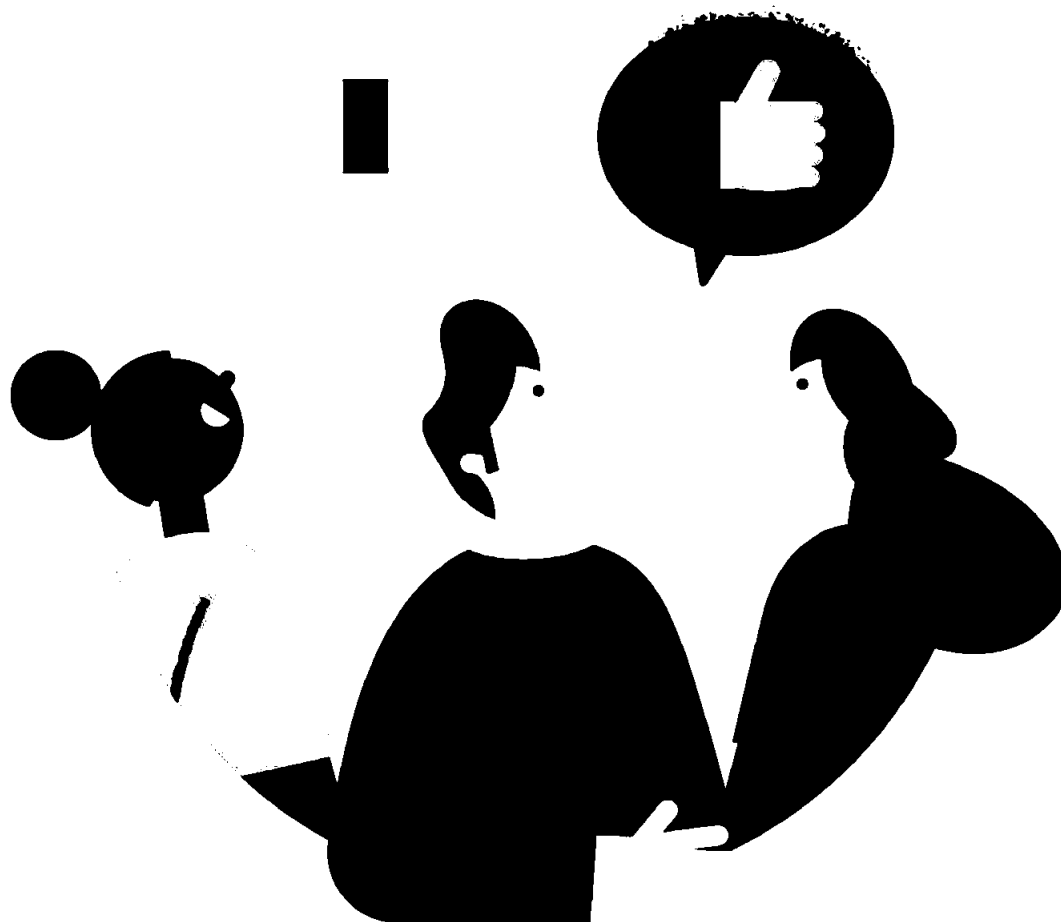
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0615 Rudskollen Borettslag



## Til andelseierne i Rudskollen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 på Stenbråten Skole, personalrommet, Stenbråtenveien 89.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rudskollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

***Etter generalforsamlingens avslutning blir det avholdt et uformelt beboermøte.***

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Rudskollen Borettslag  
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 på Stenbråten Skole, personalrommet,  
Stenbråtenveien 89**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
- B) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon  
Innkomne forslag er tatt inn bak i innkallingen.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år  
Se valgkomiteens innstilling bak i innkallingen.

Oslo, 28. april 2022  
Styret i Rudskollen Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

#### Valgkomiteen

Lill Merete Havstein	Gamle Bygdevei 144
Pål Jevne	Gamle Bygdevei 132

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Rudskollen Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

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

Gamle Bygdevei 120-166

Gårds- og bruksnummer:  
180 553 555

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 7 499 m<sup>2</sup>.

Borettslaget eier i tillegg, sammen med Bygdeveien Borettslag, gårds og bruksnummer; 180 – 555. Fellesarealet fordeles med eierbrøk 24/77 deler (i forhold til antall boliger i borettslagene). Fellesarealet er på totalt 20 878 m<sup>2</sup>.

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

Rudskollen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 314 733. Dette er omtrent som budsjettet.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 052 107. Dette er omtrent som budsjettet.

## Finansinntekter / finanskostnader

Disse er omtrent som budsjettet.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 836 049 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke foretatt innbetaling på IN-ordningen.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 182 209 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med løpende vedlikehold av eiendommen.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 øker med ca 20 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudskollen Borettslag.

**Lån**

Rudskollen Borettslag har to lån, ett i OBOS Boligkreditt AS og ett i Husbanken. Lånet i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente på 2,8 % nominell, lånet i Husbanken har flytende rente på 0,89 % nominell.

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1. januar 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1. mars 2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med kr 313 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rudskollen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Rudskollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Rudskollen Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RUDSKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 990 142, KUNDENR. 615

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 560 448</b>	<b>1 407 045</b>	<b>1 560 448</b>	<b>182 210</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-836 049	2 829 728	-995 000	1 365 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	400 540	0	400 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-942 729	-949 121	-940 000	-1 052 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-1 727 204	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 378 238</b>	<b>153 403</b>	<b>-1 535 000</b>	<b>313 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>182 209</b>	<b>1 560 448</b>	<b>25 448</b>	<b>495 210</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		278 533	1 667 183		
Kortsiktig gjeld		-96 324	-106 735		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>182 209</b>	<b>1 560 448</b>		

**RUDSKOLLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 990 142, KUNDENR. 615****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 036 853	1 166 625	1 037 000	1 032 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 880	1 218 672	1 271 000	1 387 000
Andre inntekter		0	3 272	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 314 733</b>	<b>2 388 569</b>	<b>2 308 000</b>	<b>2 419 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-54 190	-52 865	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-5 649	-18 410	-30 000	-30 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 247 159	-290 983	-2 350 000	-55 000
Forsikringer		-122 287	-113 671	-123 000	-147 000
Kommunale avgifter	8	-298 996	-293 106	-293 000	-311 000
Energi/fyring		-3 000	-1 929	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 831	-139 870	-145 000	-157 000
Andre driftskostnader	9	-95 861	-88 864	-115 000	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 052 107</b>	<b>-1 074 559</b>	<b>-3 195 000</b>	<b>-950 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-737 374</b>	<b>1 314 009</b>	<b>-887 000</b>	<b>1 469 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 727 204	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-737 374</b>	<b>3 041 213</b>	<b>-887 000</b>	<b>1 469 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 045	6 019	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-100 720	-217 504	-110 000	-106 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-98 675</b>	<b>-211 485</b>	<b>-108 000</b>	<b>-104 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-836 049</b>	<b>2 829 728</b>	<b>-995 000</b>	<b>1 365 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 829 728		
Fra annen egenkapital		-836 049	0		



**RUDSKOLLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 990 142, KUNDENR. 615**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	56 888 504	56 888 504
Tomt		3 386 496	3 386 496
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 275 000</b>	<b>60 275 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		38 088	35 928
Andre kortsiktige fordringer	13	7 434	4 348
Driftskonto OBOS-banken		230 967	203 482
Sparekonto OBOS-banken		2 045	1 423 426
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>278 533</b>	<b>1 667 183</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 553 533</b>	<b>61 942 183</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	30 691 546	31 527 595
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 693 946</b>	<b>31 529 995</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 683 164	12 225 353
Borettsinnskudd	16	18 080 100	18 080 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 763 264</b>	<b>30 305 453</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 321	20 288
Påløpte renter		6 988	8 315
Påløpte avdrag		79 096	78 132
Annen kortsiktig gjeld	17	6 919	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>96 324</b>	<b>106 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 553 533</b>	<b>61 942 183</b>



12

Rudskollen Borettslag

Pantstillelse	18	166 305 300	60 275 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28. april 2022  
Styret i Rudskollen Borettslag

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

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 188 480
Bredbånd	60 480
Leietillegg tilbygg	21 792
Eiendomsskatt	7 128
Kapitalkostnader på IN-lån	1 036 131
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	722
Overført til kapitalkostnader	-1 036 853
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 277 880</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2020/2021, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-644
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 005
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 649</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 147 127
Drift/vedlikehold VVS	-11 973
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 363
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 890
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 659
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-147
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 247 159</b>

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

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

Eiendomsskatt	-7 152
Vann- og avløpsavgift	-180 472
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-108 594
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-298 996</b>

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

Container	-4 350
Vaktmestertjenester	-21 875
Renhold ved firmaer	-3 879
Snørydding	-31 438
Gressklipping	-26 500
Andre fremmede tjenester	-540
Trykksaker	-261
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-469
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-4 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 861</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 045
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 045</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-94 664
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 682
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 374
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-100 720</b>

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

Tilgang 2002	56 888 504
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>56 888 504</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.180/bnr.553 M. flere

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	809
Viderefakturering avsatt strøm til selskap 602	6 625
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 434</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 850 191
Egenkapital fra IN tidligere	15 926 153
Egentkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-9 084 798
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>30 691 546</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-400 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2003	-42 192 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 040 994
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	942 189
Nedbetalt tidligere, IN	15 926 153
Nedbetalt i år, IN	0
	-11 283 164

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 683 164**

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

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen på neste side er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/01-2022
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2022</b>	
101, 102, 103, 104		350
105, 106, 107, 108, 109, 110		400
111, 112, 113, 114, 115, 116		400
117, 118, 119, 120, 121, 122		400
123, 124		400

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-18 080 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 080 100</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld	-6 919
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 919</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 080 100
Pantelån	11 683 164
Påløpte avdrag	79 096
Beregnete IN-forpliktelser	6 841 355
<b>TOTALT</b>	<b>36 683 715</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	56 888 504
Tomt	3 386 496
<b>TOTALT</b>	<b>60 275 000</b>



**SAK 4 A)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

---

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

**Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling»

***Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***  
*-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.

**SAK 4 B)****Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

---

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

**1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2022

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

Styret har gjennomført 9 møter i løpet av perioden.

Maling av bygningsmassen har vært den desidert største saken dette året. Av annet vedlikehold har vi utbedret taklekkasje i nr 160, hvor en takstein i underkant av skorsteinen har løsnet og glidd ned og etterlatt en 15 cm stor åpning som har medført vanninntrenging. Tømrermester Ivar Nicolaysen foretok midlertidig utbedring i februar og reparerte taket permanent mens stillas likevel var på plass i forbindelse med malearbeid på sommeren. Takstein ble demontert i hele feltets bredde og undertak byttet før takstein ble lagt på plass og løs stein byttet.

Ventilasjonsaggregat ble byttet i nr. 158 og reparert i nr. 120.

Oppfølging av forsikrings sak på potensielle fuktskader/dreneringssvikt i nr. 140 og 142. Ref. takstmann var skadene av eldre dato og ingen akutt vanninntrenging/fuktskade er oppdaget. Takstrappen kom likevel med anbefaling om tiltak for å avlede overflatevann i nr. 140.

Borettslaget har byttet leverandør for sommer- og vintervedlikehold til Frode Gran AS. Totalt kommer vi rimeligere ut siden de var vesentlig rimeligere på sommerdrift, enn tidligere entreprenør. Bygdeveien har også valgt Frode Gran så vi oppnår noe stordriftsfordeler.

Under dugnader ble det gjennomført storstilt rydding av småskog og ettervekst i fellesarealet mot sør. Fagfolk ble innleid i etterkant med flisekutter.

Malearbeidet startet i mai etter gjennomført anbudskonkurranse. Vi sendte tilbudet til tre malefirma, hvorav to besvarte. Regnbuen AS ble valgt da de var kr 200 000 rimeligere enn Malercompagniet AS.

Totalt kom arbeidet på kr 2 125 000 inkludert snekkerarbeid. Fastpris på malejobben var satt til kr 1 935 000. Arbeidet ble avsluttet i oktober. Det påkom en god del snekkerarbeid med utskifting av råtne planker og bygningsdeler. Spesielt rundt garasjene og takløft på alle hus mot sør.

I sammenheng med malejobb måtte styret ta opp lån på kr 400 000 med 4 års løpetid i Obosbanken, da oppspart egenkapital ikke dekket alle vedlikeholdskostnader. Lånet ble gitt med avdragsfrihet ut året.

Framdrift på malearbeid er væravhenging. I tillegg førte pågående pandemi til mye sykefravær, men de ble ferdige innen vinteren kom. Malejobben er fremragende utført, med to strøk og det ble gjennomført kvalitetskontroll med godkjenning på hvert enkelt hus før stillas ble tatt ned og flyttet.



HMS punktene er fulgt opp og ivaretatt.

### **Styret**

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse. Styret kan kontaktes på e-post: [rudskollen@styrommet.no](mailto:rudskollen@styrommet.no) for ytterligere informasjon.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Utearealer**

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

### **Nøkler**

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

### **Forsikring**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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



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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### **Forkjøpsrett**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Malt fasader og byttet skadet panel
- 2021 Ventilasjonsaggregat ble byttet i nr. 158 og reparert i nr. 120
- 2020 Montert radonsug nr 120 og 124
- 2020 Drenering ved nummer 132
- 2020 Montert ventiler i nr 136 og 142
- 2020 Byttet en skjev ytterdør i nr 136
- 2020 Byttet punkterte vinduer i enkelte hus
- 2020 Byttet utette koblinger i fordelingssskap i nr 128 og 140
- 2019 Skiftet 4 viftemotorer  
Gamle Bygdevei 120, 130, 134 og 160.
- 2017 - 2018 Montert ventiler i 5 hus som del av radontiltak i 2017 og i 10 hus i 2018
- 2017 Montert netting for takluffing i alle hus
- 2016 Rens av ventilasjonskanaler
- 2015 - 2016 Nye Radonmålinger  
Blant annet for å evaluere tiltakene som ble gjort i fem av husene i 2011.  
Dataene ble samlet inn i begynnelsen av mars 2016 og sendt inn for analyse.  
Svar forelå til ordinær generalforsamling 25. april 2016 og ble delt ut til de som var tilstede
- 2013 Overflatebehandling av fasader med mer  
Arbeidet omfattet overflatebehandling av fasader, vinduer, balkongdører med mer, og ble også denne gang utført av Malercompagniet Oslo AS. OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen.  
Total kostnad inkludert prosjektledelse, kr 1 471 644.
- 2013 Byttet stolpelamper til LED
- 2013 Nye fartsdempere  
som er mindre og ikke så brå.
- 2011 Radontiltak i 5 hus som hadde for høye målerverdier  
Gjelder følgende adresser: Nr 150, 160, 162, 164 og 166.  
Det har blitt boret hull under dekket i de 5 hus som hadde forhøyete verdier. I dette hullet er det montert 16mm rør med en vifte som skal trekke ut radongassen og minske forekomsten inne i husene. Tiltaket har hatt ønsket effekt. Nye målinger vil bli foretatt om 3 til 5 år.
- 2011 Reparert vannskade i 2 hus; nr 136 og 140  
Vann har trukket inn ned langs grunnmur og laget fuktskader i bod i underetasjene. Konklusjonen i første omgang er å lede vann fra takrenne, vekk fra huset. Dersom dette ikke løser problemet, må man engasjere et firma for å grave opp og tette langs grunnmur.
- 2007 Husene ble beiset. Arbeidet ble utført av Malercompagniet Oslo AS.  
Kontraktssum kr 620 000.
- 2007 Reklamasjoner  
Probygg AS har vært leid inn til å bistå med oppfølging av reklamasjoner i forbindelse med at 5-års fristen utløper.



0615 Rudskollen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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