



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 876 185 032
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA V HUSEIERLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 12.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 583 738	1 640 664
Sum inntekter		1 583 738	1 640 664
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 957 114	1 301 119
Sum kostnader		2 031 279	1 375 284
Driftsresultat		-447 541	265 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 361	55 630
Sum finansinntekter		44 361	55 630
Annen finanskostnad			100
Sum finanskostnader		0	100
Netto finans		44 361	55 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-403 181	320 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		-403 181	320 910
Årsresultat		-403 181	320 910
Totalresultat		-403 181	320 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-403 181	320 910
Sum overføringer og disponeringer		-403 181	320 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			
Andre fordringer		132 886	88 613
Sum fordringer		132 886	88 613
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 899 919	2 197 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 899 919	2 197 472
Sum omløpsmidler		2 032 805	2 286 085
SUM EIENDELER		2 032 805	2 286 085

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 634 694	2 037 874
Sum opptjent egenkapital		1 634 694	2 037 874
Sum egenkapital		1 634 694	2 037 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 089	172 437
Annen kortsiktig gjeld		40 023	75 774
Sum kortsiktig gjeld		398 112	248 211
Sum gjeld		398 112	248 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 805	2 286 085



Til huseierne i Rudshøgda V H/L

Velkommen til generalforsamling. Torsdag 6. april mars 2017 kl. 1800 på Lofsrud skole, Lille auditorium.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rudshøgda V H/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rudshøgda V H/L
avholdes torsdag 6. april 2017 kl. 1800 på Lofsrud skole, Lille auditorium.

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 huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår årets negative resultat blir dekket ved overføring fra opptjent egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Tove Johnsen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité - 2 medlemmer for 1 år

Oslo, 10.03.2017
Styret i Rudshøgda V H/L

Mohammad Safdar(s)

Mustafa Aliz(s)

Sophia Blum(s)

Saema Malik(s)

Bjørn R. Stensby(s)



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mohammad Safdar	Blakkens Vei 6
Styremedlem	Mustafa Aliz	Blakkens Vei 32
Styremedlem	Sophia Blum	Blakkens Vei 26
Styremedlem	Saema Malik	Blakkens Vei 62
Styremedlem	Bjørn R. Stensby	Blakkens Vei 14

Valgkomiteen

Javid Akhtar	Blakkens Vei 70
Mohammed Imran Khan	Blakkens Vei 28

Utvalg/komiteer

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rudshøgda V H/L

Huseierforeningen består av 38 leiligheter.

Rudshøgda V H/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 876185032, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Blakkensvei 2-76

Gårds- og bruksnummer:

178 123
217 32

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rudshøgda V H/L 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. Huseierforeningens revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret holdt 2 styremøter i 2016. I tillegg har det vært en del kommunikasjon på Mail. Det er også blitt holdt et styremøte 12. januar 2017, før årsmøtet.

Vi har også hatt et fellesmøte med Solskrenten sameierlag for å diskutere to forskjellige anbud på søppelboder.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad 7. mai kl. 12-16 og 8. mai kl. 13-16 2016. Dette året ble søppelbodene vasket innvendig. Murveggen på garasjen nede ved rundkjøringen ble vasket og malt. Hekker ved rundkjøring ble klippet. Benk på lekeplass ble beiset. Det ble etterfyll med jord og gressfrø der vi året før hadde tatt vekk sviller. Det ble også feiet og plukket søppel. Oppmøte var greit. Vi hadde ikke dugnad i høst

Trefelling

Dette var et vedtak fra høst 2015, som ble gjennomført vår 2016. Tre ble felt rundt fotballbanen

Søppelhåndtering

Styret har gjennom året jobbet med å få inn anbud fra firmaer. Siden dette har måttet koordineres med Solskrenten, grunnet at vi har en bod felles, har dette tatt noe tid. Det vi nå er enige om, er at nåværende boder beholdes, men at det settes inn luker og at bodene blir låsbare.

Nye piper

Piper på alle hus ble skiftet i løp av 2016. Arbeidet er nå avsluttet

Parkering

Styret gjennomførte en åpning av gjesteparkeringene foran de gule garasjene til også å gjelde beboere. Man kan nå parkere i maks 72 timer sammenhengende, med gyldig kort synlig i frontruta.

Ordningen ble innført tidlig sommer 2016 og har fungert godt.

Fartsdumper

Styret gjennomførte en dør-til-dør-aksjon i juni, for å få støtte til å lage fartsdumper. Dette var det stor positivitet til og tiltaket ble gjennomført i midten av juni.

Hastigheten på bilene som av forskjellig grunner må kjøre i gangveien, er blitt betraktelig redusert.

Internett

På årsmøtet ble det bestemt at ny avtale med Canal Digital skulle utsettes. Dette grunnet at det på møtet innom forslag om en annen leverandør. Dette ble undersøkt, men denne leverandøren trakk seg, grunnet at det ble for dyrt å grave for så få abonnenter.

Den avtalen med Canal digital som styret hadde som forslag til vedtak for et år siden, står derfor ved lag.

Skadedyrkontroll

Solskrenten sameierlag har hatt avtale med Anticimex og sendt oss rapporter til orientering.

Aktiviteten i fellene som er satt ut har gått ned. Det er dog mange i vårt borettslag som er plaget med mus inne, og styret driver derfor og undersøker hvordan en avtale med et skadedyrfirma kan se ut. Dette er under arbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 583 738,-, mot budsjett kr 1 580 000,-. Avviket skyldes andre inntekter består av opprydding reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 031 279,-, mot budsjett kr 1 445 365,-. Avviket skyldes i hovedsak skyldes hovedsakelig nødvendig vedlikehold av ytre tak - utskifting av lufter/pipe hetter.

Fjernvarme ca. kr 135 000,- høyere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak feil budsjettering. Noe høyere energipriser enn forventet. Strøm kostnader over dobbelt så høyt som budsjettert. Ingen forklaring. Fakturaer og avlesninger må gjennomgås for eventuelle feil.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 403 181,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 634 693,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av søppelskur.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.



Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med 3,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshøgda V H/L.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.03.2017
Styret i Rudshøgda V H/L

Mohammad Safdar (s)

Mustafa Aliz(s)

Sophia Blum(s)

Saema Malik(s)

Bjørn R. Stensby(s)



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Rudshøgda V Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Huseierlag som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- » identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- » opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- » vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- » konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- » vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2017
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen

statsautorisert revisor

**1219 - RUDSHØGDA V H/L****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 220	1 580 220	1 580 000	1 580 000
Andre inntekter	3	3 518	60 444	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 583 738	1 640 664	1 580 000	1 580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-3 750	-4 200	-4 600
Forretningsførerhonorar		-70 925	-68 860	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-3 312	-4 325	-10 000	-7 000
Kontingenter		-1 490	-1 400	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-540 631	-85 794	-114 000	-187 500
Forsikringer		-238 147	-231 562	-245 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-190 478	-178 017	-190 000	-190 000
Energi/fyring	10	-729 219	-548 143	-540 000	-550 000
Kabel-/TV-anlegg		-88 116	-87 546	-90 000	-102 000
Andre driftskostnader	11	-90 671	-91 722	-106 500	-101 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 031 279	-1 375 284	-1 445 365	-1 544 265
DRIFTSRESULTAT		-447 541	265 380	134 635	35 735
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 361	55 630	75 600	37 000
Finanskostnader		0	-100	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 361	55 530	75 600	37 000
ÅRSRESULTAT		-403 181	320 910	210 235	72 735
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			320 910		
Fra opptjent egenkapital		-403 181			



1219 - RUDSHØGDA V H/L

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 372	497
Kortsiktige fordringer	13	121 514	88 116
Driftskonto OBOS-banken		38 121	76 393
Sparekonto OBOS-banken		1 114 764	1 329 467
Sparekonto OBOS-banken II		747 034	791 612
SUM OMLØPSMIDLER		2 032 805	2 286 085
SUM EIENDELER		2 032 805	2 286 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 634 694	2 037 874
SUM EGENKAPITAL		1 634 694	2 037 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 023	75 774
Leverandørgjeld		358 089	172 437
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 112	248 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 805	2 286 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2017-31.12.2016
STYRET I RUDSHØGDA V H/L

Mohammad Safdar(s)

Mustafa Aliz(s)

Sophia Blum(s)

Saema Malik(s)

Bjørn R. Stensby(s)

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 557 420
Dugnad	22 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 580 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding av reskontro	3 518
SUM ANDRE INNTEKTER	3 518

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2015/2016, og er på kr. 65 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

O BOS Eiendomsforvaltning AS	-2 168
Andre konsulentonorarer	-1 144
SUM KONSULENTHONORAR	-3 312

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-457 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 334
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 097
Kostnader dugnad	-4 200
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-540 631

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-190 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 478

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 020
Fjernvarme	-636 199
SUM ENERGI / FYRING	-729 219

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-1 981
Vaktmestertjenester	-38 148
Snørydding/gressklipping	-35 937
Andre fremmede tjenester	-5 791
Trykksaker	-1 623
Porto	-3 492
Bankgebyr	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 671

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	289
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 594
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 193
Utbytte fra Gjensidige	31 285
SUM FINANSINNTEKTER	44 361

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode utfakturert fjernvarme	19 718
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	101 796
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	121 514

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



Forslag A:

Forslag fra Tove Johnsen

Våren /sommeren 2016, skulle det hogges ned en del trær her i borettslaget. Blant annet noen høye bjørketrær skulle fjernes. Disse ble jeg lovet skulle fjernes fordi vi har nesten ikke sol her i hagen. Men de står her fortsatt. Så spørsmålet mitt er om de blir fjernet i år?

Det er mange av oss som bor i rekkehusene som har garasjeplass under de røde boligblokkene. Trappene ned til garasjene har et rekkverk som er av stål, disse blir kjempeglatte om vinteren. Er det mulig å få gjort noe med dette?



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Velges blant listen over kandidater til styremedlemmer.

B. Som styremedlemmer foreslås:

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer blant de seks foreslåtte kandidater

Asif Janjua	Blakkens Vei 66
Farhad Rahimi	Blakkens Vei 34
Tuseef Sajjad	Blakkens Vei 38
Mustafa Aliz	Blakkens Vei 32
Waqas Razaq	Blakkens Vei 64
Chaudry M. Samee	Blakkens Vei 60

Styremedlem som ikke er på valg:

Saema Malik	Blakkens Vei 62
Sophia Blum	Blakkens Vei 26

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Rudshøgda V H/L

Oslo 31.01.2017.

Javid Akhtar

Mohammed Imran Khan



Orientering om huseierforeningens drift

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.

Styret

Styret har følgende e-post: rudshogda5huseierlag@styrerommet.net

Vaktmestertjeneste

Huseierforeningen har avtale om vaktmestertjeneste med Industri Lambertseter AS som kan kontaktes på telefon 23 16 75 50.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må huseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Huseierforeningen disponerer over gjesteparkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesgarasje kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke og postkasse må den enkelte beboer ordne selv.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80709577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes tilforsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers 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 huseierforeningen 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 huseierforeningen 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.

Fjernvarme

Rudshøgda V H/L får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 – Skiftet ut pipe-/luftehatte på tak.

2011 - Oppgradering og rehabilitering av fjernvarmeanlegg.



VEDTEKTER

FOR

RUDSHØGDA V HUSEIERLAG

Endret:

29.04.92.

22.04.93.

Nytt pkt. § 11, 2. ledd vedtatt 07.03.95.

Endring av § 4, 4 ledd 29.06.95.

Endring av § 4, nytt 5 ledd, 17.04.96.

Endring av § 8, 3 ledd og § 11, 1.ledd 21.04.98.

Endring av § 11, 26.03.06

Endring § 4 og §11.3 12.03.15

Forretningsfører:

Centrum Eiendomsbestyrelse a.s

Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 Oslo

Tlf.: 22 86 82 50



RUDSHØGDA FELT V HUSEIERLAG

V E D T E K T E R

§ 1

Huseierlagets navn er "RUDSHØGDA FELT V HUSEIERLAG".

§ 2

Formålet med dannelsen av huseierlaget er å:

1. Ivareta driften av huseierlaget.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamlingen, jfr. § 9.

§ 3

Utgifter og inntekter fordeles i.h.t. leiligheten størrelse.

§ 4

Den enkelte eier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Huseierlaget forbeholdes panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen. Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Innehaver av den enkelte leilighet er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Den enkelte huseier har selv ansvar for utvendig vedlikehold av bygning på sin grunn med unntak av tak, som er å anse som et fellesanliggende.

Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råte i treverket el.lign.

underrettes før Farge på bebyggelsen kan endres dersom det er enighet blant alle huseierne som har samme farge. Styret skal arbeidet påbegynnes.

Huseierlaget har tillatelse til å installere overvåkning i garasjeanlegget.

§ 5

Huseierlagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Styret innkaller skriftlig til ordinær generalforsamling med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Generalforsamlingen holdes innen utgangen av april måned.



Forslag som en eier ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjuen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver leilighet de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på generalforsamling. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 10

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på generalforsamlingen om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger eierne på generalforsamlingen et styre på fem medlemmer. Styremedlem, derunder styreleder, velges for 2 år av gangen med mindre annet bestemmes av huseiermøtet (årsmøtet).

Medlemmer av styret skal ha fast bopel i huseierlaget.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av den ordinære generalforsamlingen i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

§ 15

Huseierlagets utgifter skal fordeles på eierne i henhold til § 3. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned, ev. hvert kvartal av den enkelte eier.

§ 16

For øvrig kommer lov av 4.mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

§ 17

Huseierlagets styre, eller forretningsfører dersom slik er ansatt, plikter å påse at bygningene til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene i h.h.t. vedtektenes § 3.

Den enkelte huseier er ansvarlig for egenandelen ved skade oppstått hos seg. Styret kan i tilfeller hvor en huseier ikke kan lastes for skaden, vedta å dekke egenandelen over fellesutgiftene.