



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 168 809	3 971 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 168 809</b>	<b>3 971 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 709	
Annen driftskostnad		933 771	806 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 091 760</b>	<b>886 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 077 049</b>	<b>3 085 234</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 081	3 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 081</b>	<b>3 052</b>
Annen finanskostnad		734 477	306 960
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>734 477</b>	<b>306 960</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-728 396</b>	<b>-303 908</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 348 653	2 781 326
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 880 000	66 880 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 712 219	
Sum varige driftsmidler		68 592 219	66 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 160	18 316
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316
Sum anleggsmidler		68 618 379	66 898 316
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 347	25 448
Sum fordringer		29 347	25 448
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 701	690 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 701	690 375
Sum omløpsmidler		734 048	715 823
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 990 134	16 641 481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 990 134</b>	<b>16 641 481</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 075 134</b>	<b>16 726 481</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		22 359 336	23 975 566
Øvrig langsiktig gjeld		26 777 515	26 770 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 136 851</b>	<b>50 745 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 136 851</b>	<b>50 745 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 981	111 201
Leverandørgjeld		606	16 315
Annen kortsiktig gjeld		2 855	14 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 442</b>	<b>141 867</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 277 294</b>	<b>50 887 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392566

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 180 182  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RUDSHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 996 180 182  
RUDSHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 168 809	3 971 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 168 809</b>	<b>3 971 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 709	
Annen driftskostnad		933 771	806 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 091 760</b>	<b>886 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 077 049</b>	<b>3 085 234</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 081	3 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 081</b>	<b>3 052</b>
Annen finanskostnad		734 477	306 960
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>734 477</b>	<b>306 960</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-728 396</b>	<b>-303 908</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 348 653	2 781 326
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>



Organisasjonsnr: 996 180 182  
RUDSHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 880 000	66 880 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 712 219	
Sum varige driftsmidler		68 592 219	66 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 160	18 316
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316
Sum anleggsmidler		68 618 379	66 898 316
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 347	25 448
Sum fordringer		29 347	25 448
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 701	690 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 701	690 375
Sum omløpsmidler		734 048	715 823
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</b>
<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	19 990 134	16 641 481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 990 134</b>	<b>16 641 481</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20 075 134</b>	<b>16 726 481</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 359 336	23 975 566
Øvrig langsiktig gjeld	26 777 515	26 770 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 136 851</b>	<b>50 745 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 136 851</b>	<b>50 745 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 981	111 201
Leverandørgjeld	606	16 315
Annen kortsiktig gjeld	2 855	14 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>140 442</b>	<b>141 867</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>49 277 294</b>	<b>50 887 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 2024 kl. 18:00, 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. Installeringsplan for luft-til-luft varmepumpe som suppleringsanlegg til eksisterende anlegg.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Ida Ingeberg Bancel er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

#### Vedlegg

1. S-669 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

### Installering av luft-til-luft varmepumpe som supplerer eksisterende anlegg.

Forslag fremmet av:  
Kjersti Norderhaug Bråthen

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Vår fancoil virker ikke, og vi må gjøre noe med dette.

Vi har vært i kontakt med flere firmaer som bekrefter at luft-til-luft varmepumper kan monteres i våre hus.  
Blant annet: <https://kuli.no/om-oss/>

Hans Petter (hp@kuli.no eller 41450072) har sagt seg villig til å bli kontaktet ved spørsmål.

De har erfaring fra nye og tette hus, ført opp etter TEK17-standard. Selve installasjonen gjennomføres ved at gipsvegg åpnes innvendig og tilsvarende utvendig kledning. Trollflex tres gjennom fuktspærre, isolasjon og



vindsperre, begge ender limes til henholdsvis fukt- og vindsperre, og etter at installasjonsrør og -kabler er trukket gjennom Trollflex-rør, tettes røret innvendig med isolasjon. De har ca. 4-5000 installasjoner å vise til, og er per i dag ikke kjent med f.eks. fuktskader fra noen av installasjonene. Jobben leveres med garanti.

Vi opplever det som utfordrende at ansvaret for varme-anlegget ligger på andelseier, men at man får avslag fra styret ved søknad. Se vedlagte pdf-fil med ytterligere informasjon/ansvarsfordeling.

Dersom Generalforsamlingen ikke vil vedta at andelseier kan installere et alternativt varmeanlegg som krever gjennomføring i yttervegg, må vedtektene endres, til at borettslaget har fullt ansvar for anlegget. Akkurat nå har andelseierne et ansvar som de ikke kan utøve.

#### Styrets innstilling

Styret mener dette ikke bør tillates på grunnlag av at det krever flere større gjennomføringer i yttervegg, noe som vurderes som risikofyllt, spesielt for så tette hus som våre passivhus. Det er så langt kun leverandører av varmepumper som viser til ingen erfaring med skader i etterkant av installasjon. Husenes entreprenør, Håndverksbygg, har ikke anbefalt gjennomføringer i vegg og de undersøkelsene styret har gjort støtter under at dette er risikofyllt.

Det vil muligens ikke være et tiltak alle hus kan gjøre ettersom ikke alle har egnet plass for sekundær utedel (uten at dette vil være til sjenanse for nærmeste nabo).

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret formulere forslag til oppdaterte vedtekter og retningslinjer, hvor ansvar og risiko overføres til andelseier. Vedtak av disse (nye vedtekter) er en forutsetning for igangsettelse av eventuell supplerende/alternativt varmeanlegg. Det anses som nødvendig å benytte midler til å formulere vedtekter i samarbeid med Obos juridisk og for kvalitetssikring av retningslinjer hos fagkyndig. Styret er også av den oppfatningen at det kan bli utfordrende å få kvalitetssikret retningslinjene da ingen ønsker å påta seg ansvar dersom skader skulle oppstå.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at andelseier kan installere supplerende/alternativt varmeanlegg med gjennomføring i yttervegg. Andelseier må benytte seg av en sertifisert montør, og må tegne egen bygningsforsikring. Andelseier som foretar installeringen er fullt ut ansvarlig og bærer all risiko.

#### Vedlegg

2. Vedlegg til forslag GF 2024.pdf

#### Sak 7

### 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 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Ingeberg Bancel  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Boklund  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Ove Røte  
Valgkomiteens innstilling.
- Per Egil Bråten  
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:

- Ida Ingeberg Bancel  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Tønning Røyset  
Valgkomiteens innstilling.



Sak 10

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- **Anders Bjørgesæter**  
Valgkomiteens innstilling.
- **Lillian Bøkestad**  
Valgkomiteens innstilling.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ida Ingeberg Bancel	Marta Steinsviks Vei 10 B
Nestleder	Kjell Ove Røte	Marta Steinsviks Vei 2 B
Styremedlem	Ida Tonning Røyseth	Marta Steinsviks Vei 4 A
Varamedlem	Nina Boklund	Marta Steinsviks Vei 10 D
Varamedlem	Andreas Søråas Goldenheim	Marta Steinsviks Vei 16 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ida Ingeberg Bancel Marta Steinsviks Vei 10 B

#### Varadelegert

Kjell Ove Røte Marta Steinsviks Vei 2 B

### Valgkomiteen

Henning Olsen Marta Steinsviks Vei 16 B  
Turid Strand Marta Steinsviks Vei 16 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Rudshagen Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Rudshagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996180182, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 599

Første innflytting skjedde i 2011. Tomten ble kjøpt i 2011.

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.

Rudshagen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Årsberetning 2023

### ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret har i 2023 bestått av Ida Ingeberg Bancel (styreleder), Kjell Ove Røte, Ida Tønning Røyset (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 anliggender.

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

- Ved starten av året ble det gjennomført en vurdering av det første anlegget som ble koblet over til strøm grunnet feil på kretskortet, av firmaet 2Snømenn. Konklusjonen var at anleggene er vanskelige å reparere med en høy kostnad ved utskiftning.
- Det ble gjennomført en årlig service av ABK. I etterkant av servicen er det totalt to anlegg som er koblet over til strøm.
- Styret utarbeidet omfattende rådgivende dokumentasjon i forbindelse med feilsøking av anlegget, basert på vanlige feil som er sett og meldt inn over årene. Det ble opprettet en ny temaside for varme, varmtvann og ventilasjon hvor dette ble gjort tilgjengelig for alle beboere.

#### VEDLIKEHOLD: VENTILASJONSANLEGGET

- Styret besluttet å gjennomføre en rens av kanalene i alle ventilasjonsanleggene, da dette ikke har vært utført etter at husene ble oppført. Din Ventilasjon AS utførte oppdraget etter at styret innhentet tilbud fra to aktører som ble anbefalt av Aarseth Boligventilasjon. Det antas at en ny rens vil først være aktuelt om 10-15 år.
- Service av ventilasjonsanleggene ble utsatt da aktør for rens kunne utføre en enklere service ved rensing av kanalene.

#### SOLCELLEPANEL

- Solcelleanlegg ble installert på alle 17 hus mars 2023, med ferdigstilling og sluttbefaring i april. Styret har underveis gjennom året samlet inn frivilling informasjon om strømproduksjon av anleggene. Fra april til november har anleggene levert i snitt **6113** kwt strøm, hvor estimatet fra BlueTec var **6260**. Snitt er basert på rapportering fra 8 hus som har fullrapportert for alle måneder anleggene har produsert. Tall viser høyere produksjon enn forventet på alle rapporterte hus på forsommeren, men noen under forventet på sensommer og høst. Dette kan stemme bra med vær og solforhold dette året. Konklusjon så langt er at paneler leverer som forventet.
- Det planlegges å utføres en el-sjekk i 2024, i forbindelse med at anleggene vil da ha gått i ett år og at siste el-sjekk ble gjort i 2018.



- I løpet av 2024 vil styret gjøre en vurdering om det er nødvendig å opprette en årlig serviceavtale med BlueTec for vedlikehold av anlegget, eller om dette gjøres periodisk.

## FELLESOMRÅDER

- Det ble inngått avtaler med nye aktører for stell av fellesområdene hos Stenbråten og Rudshagen. For stell i sommersesongen ble det vedtatt å inngå avtale med Bygg og Uteområder også til neste sesong. For stell i vintersesongen er det gjort en avtale med Vaktmesterkompaniet, som det vurderes til våren om skal utøkes med en sesong til.
- Stien mellom midtre og øvre tun ble utbedret i samarbeid med Stenbråten borettslag.

## ØVRIG

- Det ble gjennomført en felles dugnad mai 2023 med grilling og samvær i etterkant. Det planlegges å gjennomføres en felles dugnad også i 2024.
- Styret satt opp trafikkspil ved innkjøring til begge tunene. Dessverre ble speilet inn til nedre tun vandalisert og måtte fjernes **3 348 653s**.
- Styret mottok søknad fra beboere om installasjon av sekundært varmepumpeanlegg (luft-til-luft). Det ble sendt ut en poll på Vibbo for å kartlegge interessen for dette av andelseiere. Styret har siden den tid forsøkt å kartlegge risikoen for å åpne opp for denne typen installasjoner. Ved slutten av året var styret skeptiske til dette grunnet ukjent risiko for å bryte fuktspærren ved slike større gjennomganger.
- I 2024 planlegges det å beskjære tre ved innkjøring til øvre og midtre tun, samt felle trær mot fortau i Marta Steinsviksvei. Trærne hindrer lys fra lyktestolper og står på områder som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.
- Budsjett: Styret har godkjent budsjett for 2024 basert på innspill fra forretningsfører og innmelding av planlagt vedlikehold. Vi økte husleien 7,5 % for 2024 grunnet økning i kommunale avgifter i Oslo, indeksregulering av forsikringer, økning i forretningsførerrhonoraret fra OBOS samt generell prisstigning (for eksempel TV-anlegg/bredbånd).
- Styret har gjennom høsten tatt i bruk modulen Vedlikehold og bærekraft på Styrerommet. Her kan borettslaget kartlegge vedlikehold av bygningsmassen, legge inn utførte tiltak og koble på alle relevante opplysninger, dialoger og priser. Det kan også planlegges for fremtidige tiltak og opprettes samt deles en vedlikeholdsplan.
- Se nyheter og oppslag på Vibbo for saker som har engasjert gjennom året.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er betydelig høyere enn budsjettert og skyldes innbetaling fra andelseierne i forbindelse med etablering av solcellepanel. Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert pga konsulentkostnader. Finanskostnader er også høyere enn budsjettert og skyldes at rentene har økt fra 2,4% til 4,22%.

### Resultat

Årets resultat kr 3 348 653 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

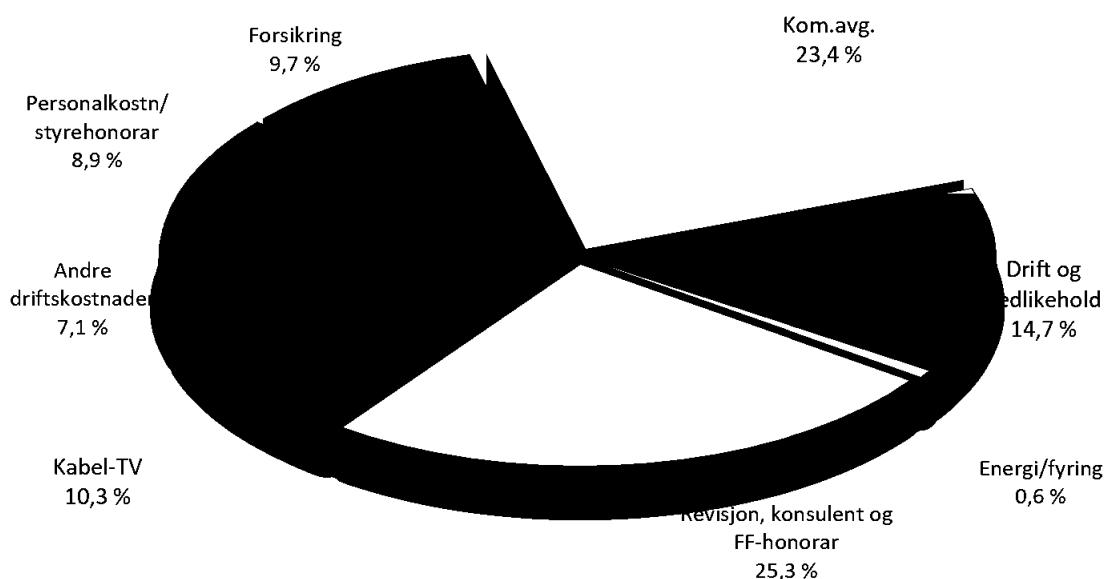
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 593 606 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Kostnadsfordeling 2023





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 248 000 til generelt vedlikehold og faste avtaler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshagen Borettslag.

### Lån

Rudshagen borettslag har lån i Husbanken. Gjenværende hovedstol er ca. 22,4 millioner, og den flytende renten 4,22 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 42 252 inkl.mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rudshagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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, 27. februar 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>573 956</b>	<b>587 181</b>	<b>573 956</b>	<b>593 606</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 348 653	2 781 326	1 101 000	709 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	66 709	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 778 928	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 006 063	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 848 699	-1 081 097	-1 078 000	-845 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-773 594	-1 713 363	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-554	-91	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>19 650</b>	<b>-13 225</b>	<b>26 000</b>	<b>-136 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>593 606</b>	<b>573 956</b>	<b>596 956</b>	<b>457 606</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		734 048	715 823		
Kortsiktig gjeld		-140 442	-141 867		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>593 606</b>	<b>573 956</b>		



Rudshagen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 573 071	1 388 034	1 515 600	1 619 700
Innkrevde felleskostnader	2	969 144	853 764	990 400	943 300
Innbetalinger		0	16 753	0	0
Andre inntekter	3	1 853 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 395 215</b>	<b>2 258 551</b>	<b>2 506 000</b>	<b>2 563 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-17 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	14	-66 709	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-5 000	-7 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-40 120	-38 505	-40 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-210 688	-115 323	-100 000	-30 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-150 435	-218 333	-130 000	-176 000
Forsikringer		-99 551	-90 516	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-239 221	-182 950	-213 000	-244 000
Energi/fyring		-6 113	-6 070	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 861	-100 945	-102 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-72 133	-43 895	-61 000	-72 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 091 760</b>	<b>-886 680</b>	<b>-902 000</b>	<b>-899 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 303 455</b>	<b>1 371 871</b>	<b>1 604 000</b>	<b>1 664 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		773 594	1 713 363	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 077 049</b>	<b>3 085 234</b>	<b>1 604 000</b>	<b>1 664 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 081	3 052	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-734 477	-306 960	-504 000	-956 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-728 396</b>	<b>-303 908</b>	<b>-503 000</b>	<b>-955 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 348 653</b>	<b>2 781 326</b>	<b>1 101 000</b>	<b>709 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 348 653	2 781 326		



Rudshagen Borettslag

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

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 377 600	64 377 600
Tomt		2 502 400	2 502 400
Andre varige driftsmidler	14	1 712 219	0
Miljøbankkonto, øremerket		26 160	18 316
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 618 379</b>	<b>66 898 316</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		29 347	25 448
Driftskonto OBOS-banken		693 790	469 943
Sparekonto OBOS-banken		10 911	220 432
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>734 048</b>	<b>715 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	19 990 134	16 641 481
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 075 134</b>	<b>16 726 481</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 359 336	23 975 566
Borettsinnskudd	17	26 752 000	26 752 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	25 515	18 225
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 136 851</b>	<b>50 745 791</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		606	16 315
Påløpte renter		73 756	35 379
Påløpte avdrag		63 225	75 822
Annen kortsiktig gjeld	19	2 855	14 352
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 442</b>	<b>141 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 352 427</b>	<b>67 614 140</b>



Rudshagen Borettslag

Pantstillelse	20	66 880 000	66 880 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024  
Styret i Rudshagen Borettslag

Ida Ingeberg Bancel /s/ Ida Tonning Røyseth /s/ Kjell Ove Røte /s/



## 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.

### 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.

### 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	942 888
Eiendomsskatt	26 256
Kapitalkostnader på IN-lån	1 573 340
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-269
Overført til kapitalkostnader	-1 573 071
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>969 144</b>



Rudshagen Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkreving (solcelle)	1 853 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 853 000</b>

**NOTE: 4**

**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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS	-9 375
OBOS Prosjekt AS	-193 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-210 688</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-4 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 729
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 330
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 800
Kostnader dugnader	-5 495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 435</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 278
Vann- og avløpsavgift	-133 131
Renovasjonsavgift	-79 812
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-239 221</b>



Rudshagen Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 335
Container	-5 518
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 858
Snørydding	-32 144
Gressklipping	-17 666
Andre fremmede tjenester	-7 280
Andre kontorkostnader	-1 178
Gaver	-350
Bank- og kortgebyr	-2 076
Velferdskostnader	-728
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 133</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 048
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 033
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 081</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-730 435
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 042
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-734 477</b>

**NOTE: 13**

**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: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcelleanlegg	
Tilgang 2023	1 778 928
Avskrevet i år	-66 709
	1 712 219
Investeringen er fratrukket tilskudd kr 1 089 822 fra Oslo Kommune	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 712 219</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-66 709</b>



Rudshagen Borettslag

### NOTE: 15

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 554 341
Egenkapital fra IN tidligere	10 218 778
Egenkapital fra IN 2023	773 594
Reduksjon EK fra IN	-2 556 579
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 990 134</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 GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig, 2011	-40 128 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 933 656
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	842 636
Nedbetalt tidligere, IN	10 218 778
Nedbetalt i år, IN	773 594
	-22 359 336

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-22 359 336**

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

### NOTE: 17

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2011 -26 752 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-26 752 000**

### NOTE: 18

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -25 515

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-25 515**

### NOTE: 19

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån -2 855

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 855**



Rudshagen Borettslag

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 752 000
Pantelån	22 359 336
Påløpte avdrag	63 225
Beregnete IN-forpliktelse	8 435 793
<b>TOTALT</b>	<b>57 610 354</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656962. 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. 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.

### 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.



Vedlegg til forslag generalforsamling 2024.

Installering av luft-til-luft varmepumpe som supplerer til eksisterende anlegg.

Utdrag fra vedtektene og fjorårets generalforsamling som viser til andelseiers vedlikeholdsplikt (har prøvd å fjerne det som ikke er relevant for denne saken):

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

*(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde det. Dette omfatter .....*

*.....varmtvannsbereder og vasker, ventilasjonsanlegg,*

*styringsenheter til varmekablene, fancoil, varme og varmtvannsanlegg og øvrige*

*komponenter i husets tekniske anlegg.....*

*Vedlikehold av varme og varmtvannsanlegget omfatter innedel og utdel for luft til*

*vann varmepumpe med tilhørende rørføring av kjølemedium og strøm mellom disse.*

*Ved evt. utskifting av dette anlegget skal det søkes styret ved gjennomgang av*

*yttervegg, og ved etablering av tekniske installasjoner utvendig på husene.*

### **5-2**

*Rør eller ledninger til tekniske installasjoner som elbil lader og varmepumpe går ikke innunder borettslagets vedlikeholdsplikt.*

### **Utdrag fra Generalforsamlingen i 2023 vedr. spesifisering av andelseiers ansvar:**

*Vedtektene våre sier at teknisk anlegg er andelseiers ansvar, men det var litt*

*usikkerhet knyttet til om utedelen av anlegget var andelseieres eller borettslagets*

*ansvar. På bakgrunn av dette ble det en spesifisering av vedtektene på*

*ekstraordinært årsmøte at varme- og varmtvannsanlegget i sin helet er andelseiers ansvar.*



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

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.