



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 127 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 264 773	16 050 275
Sum inntekter		17 264 773	16 050 275
Kostnader			
Lønnskostnad		1 856 721	1 780 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		151 635	279 862
Annen driftskostnad		15 166 206	16 230 521
Sum kostnader		17 174 562	18 291 143
Driftsresultat		90 211	-2 240 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		302 458	111 065
Sum finansinntekter		302 458	111 065
Annen finanskostnad		2 699 059	1 343 291
Sum finanskostnader		2 699 059	1 343 291
Netto finans		-2 396 601	-1 232 226
Resultat før skattekostnad		-2 306 390	-3 473 094
Årsresultat		-2 306 390	-3 473 094
Totalresultat		-2 306 390	-3 473 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 306 390	-3 473 094
Sum overføringer og disponeringer		-2 306 390	-3 473 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 359 711	82 359 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		309 847	439 482
Sum varige driftsmidler		82 669 558	82 799 193
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		566 315	396 504
Sum finansielle anleggsmidler		566 315	396 504
Sum anleggsmidler		83 235 873	83 195 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		649 487	682 262
Sum fordringer		649 487	682 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 958 682	12 951 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 958 682	12 951 212
Sum omløpsmidler		9 608 169	13 633 474
SUM EIENDELER		92 844 042	96 829 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 700	36 700
Sum innskutt egenkapital		36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 370 971	29 677 360
Sum opptjent egenkapital		27 370 971	29 677 360
Sum egenkapital		27 407 671	29 714 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 001 414	61 211 381
Øvrig langsiktig gjeld		4 161 644	4 003 828
Sum annen langsiktig gjeld		63 163 058	65 215 209
Sum langsiktig gjeld		63 163 058	65 215 209
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 293 001	1 126 637
Leverandørgjeld		754 405	550 414
Skyldige offentlige avgifter		87 324	91 950
Annen kortsiktig gjeld		138 583	130 900
Sum kortsiktig gjeld		2 273 313	1 899 901
Sum gjeld		65 436 372	67 115 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 844 042	96 829 171



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446159

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 127 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 264 773	16 050 275
Sum inntekter		17 264 773	16 050 275
Kostnader			
Lønnskostnad		1 856 721	1 780 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		151 635	279 862
Annen driftskostnad		15 166 206	16 230 521
Sum kostnader		17 174 562	18 291 143
Driftsresultat		90 211	-2 240 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		302 458	111 065
Sum finansinntekter		302 458	111 065
Annen finanskostnad		2 699 059	1 343 291
Sum finanskostnader		2 699 059	1 343 291
Netto finans		-2 396 601	-1 232 226
Resultat før skattekostnad		-2 306 390	-3 473 094
Årsresultat		-2 306 390	-3 473 094
Totalresultat		-2 306 390	-3 473 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 306 390	-3 473 094
Sum overføringer og disponeringer		-2 306 390	-3 473 094



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 359 711	82 359 711
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		309 847	439 482
Sum varige driftsmidler		82 669 558	82 799 193
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		566 315	396 504
Sum finansielle anleggsmidler		566 315	396 504
Sum anleggsmidler		83 235 873	83 195 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		649 487	682 262
Sum fordringer		649 487	682 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 958 682	12 951 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 958 682	12 951 212
Sum omløpsmidler		9 608 169	13 633 474
SUM EIENDELER		92 844 042	96 829 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 700	36 700



Sum innskutt egenkapital	36 700	36 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 370 971	29 677 360
Sum opptjent egenkapital	27 370 971	29 677 360
Sum egenkapital	27 407 671	29 714 060
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 001 414	61 211 381
Øvrig langsiktig gjeld	4 161 644	4 003 828
Sum annen langsiktig gjeld	63 163 058	65 215 209
Sum langsiktig gjeld	63 163 058	65 215 209
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 293 001	1 126 637
Leverandørgjeld	754 405	550 414
Skyldige offentlige avgifter	87 324	91 950
Annen kortsiktig gjeld	138 583	130 900
Sum kortsiktig gjeld	2 273 313	1 899 901
Sum gjeld	65 436 372	67 115 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 844 042	96 829 171



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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. 266
Rustad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rustad 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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomite
8. Forslag fra styret om å utsette tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen
9. Forslag fra styret om å nedsette en arbeidskomite for å bistå med drenering i Welding Olsens vei
10. Forslag fra andelseier om å begrense styreperioden til 4 år
11. Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere
12. Forslag fra andelseier om å utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter
13. Forslag fra andelseier om utarbeidelse av fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer
14. Forslag fra andelseier om heising av prideflagg under pride uken
15. Forslag fra andelseier om at måking/feing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar)
16. Forslag fra andelseiere om å utarbeidelse og etablering av betalingsordning for bruk av vaskeriene
17. Forslag fra andelseier om å holde styrerommet åpent 2 ganger i måneden
18. Forslag fra andelseier endring av tekst i husordensreglene vedr. ro i leilighetene



19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rustad 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000. Det er budsjettet med kr 450 000, men styret ønsker ikke økning på bakgrunn av dagens situasjon og økning i felleskostnadene

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke økning fra kr 390 000 til kr 450 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000



Sak 7

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 4000 for perioden 2022/2023 og 2023/2024

Sak 8

Forslag fra styret om å utsette tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG.

Sittende styret mener at dette utsettes inntil videre da det vil medføre store kostnader med flytting av ladebokser. Samt at det krever søknad(er) til Plan- og bygningsetaten.

Styrets innstilling

Styret ber GF støtte forslaget.

Forslag til vedtak

Utsette vedtak om utvidelse av parkeringsplassen i RG

Sak 9

Forslag fra styret om å nedsette en arbeidskomite for å bistå med drenering i Welding Olsens vei

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det settes ned en arbeidskomité, representert av beboere i samarbeid med styret og driftsleder vil dette kreve tid og innsats. Styret ønsker å belønne/kompensere for tidsbruk som medgår i arbeidet.

Styret ønsker å øremerke et gitt beløp for kompensasjon av gruppens medlemmer. Hensikten er å senke kostnadene og øke kvaliteten.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget



Forslag til vedtak

Nedsette en arbeidsgruppe og kompensere for arbeidet gruppen utfører

Sak 10

Forslag fra andelseier om å begrense styreperioden til 4 år

Forslag fremmet av:

Aina Sætre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at perioden man sitter i styret i Rustad borettslag, enten som styremedlem eller styreleder, begrenses til 4 år av gangen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at tid i styreverv ikke begrenset. Det er en fordel med kontinuitet i et styre. Det er ofte ikke så enkelt å få styremedlemmer og risikerer dermed å ikke ha nok til å dekke vervene.

Forslag til vedtak

Styreperioden begrenses til 4 år

Sak 11

Forslag fra andelseier om å avslutte tilbud om containere

Forslag fremmet av:

Tine Steen Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avslutte tilbud om containere for- vår og høstrydding

For 2024 var det en ekstra stor økning i fellesutgiftene for borettslaget. I den forbindelse ble det nevnt en relativt stor kostnad for leie av containere og avfallshåndtering i forbindelse med vår- og høstrydding. I oslo kommune er avfallshåndtering gratis på gjenbruksstasjonene. Det skal ikke være nødvendig at samtlige beboere i Rustad Borettslag skal måtte betale for en tjeneste, som ellers er gratis for privatpersoner.

Jeg ønsker med dette og stille følgende forslag:

Rustad Borettslag skal ikke lengre betale for containere i forbindelse med vår og høstrydding.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget. Dette bør det til enhver tid være sittende styrets vurdering. I 2024 blir det eksempelvis redusert til én rydding



Forslag til vedtak

Avslutte tilbud om containere for- vår og høstrydding

Sak 12

Forslag fra andelseier om å utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter

Forslag fremmet av:

Madelene Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utrede hva det vil koste med utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter.

Det er betydelig slitasje på flere av vinduene, opplever at det trekker fra vinduene. Kaldt i rom i endelighet, utfordringer med å få det varmt nok i dette rommet.

Styrets innstilling

Dette ligger i fremtidens vedlikeholdsplan. Beboere må selv utføre de tiltak som kan virke forebyggende, f.eks etterisolere med lister.

Forslag til vedtak

Utrede kostnad ved utskifting av vinduer og isolering av yttervegg/endeleiligheter.

Sak 13

Forslag fra andelseier om utarbeidelse av fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedringer

Forslag fremmet av:

Mariann Fergem Faal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker gjerne å legge fram forslag om at det utarbeides en fremdriftsplan for framtidig vedlikehold og utbedringer for Rustad Borettslag innen utgangen av 2024.03.01

Bakgrunn:

Dagens økonomiske situasjon for Rustad Borettslag er utfordrende, og vi må fortsette å utrede ulike sparetiltak. Jeg mener derfor at det er særdeles viktig at det utarbeides en plan for framtidig vedlikehold, og nødvendige tiltak og utbedringer. Dette vil bidra til en bedre økonomisk forutsigbarhet, og gi borettslaget



bedre utgangspunkt til å ta gode, økonomiske avgjørelser. Denne planen bør inneholde konkret prioritering av nødvendig vedlikehold, samt en tidsplan

Styrets innstilling

Modul for bærekraft og vedlikehold er påbegynt

Forslag til vedtak

Det utarbeides en fremdriftsplan for fremtidig vedlikehold og utbedring

Sak 14

Forslag fra andelseier om heising av prideflagg under pride uken

Forslag fremmet av:

Tom Erik Væhle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Heising av prideflagg under pride uken

Fra det året jeg og samboeren min flyttet hit har heising av prideflagg vært et betent tema i grenda. Hvorvidt prideflagget skal heises eller ikke bør ikke avgjøres av hvem som roper høyest på Facebook eller hvem som kjenner noen i styret. Dette bør heller ikke avgjøres av de som sitter i styret, men av de som møter på generalforsamlingen og gjør sitt for å forme borettslaget til et borettslag vi kan være stolte av.

For å avslutte dette bråket fremmer jeg følgende forslag:

Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget

Forslag til vedtak

Prideflagget heises i starten av prideuken og tas ned når prideuken er over

Sak 15

Forslag fra andelseier om at måking/feiling foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar)

Forslag fremmet av:

Frank Barlie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Måke/Feie for egen dør

Det at vaktmesterne skal bruke tid på å gå rundt å måke / feie utenfor hvert inngangsparti mener jeg er håpløs bruk av tid. Jeg er av den oppfatningen at av 8 beboenheter i hver oppgang må de alltid finnes noen som kan bruke litt tid på å rydde vekk snø noen ganger i løpet av vinteren, feiing foran hvert inngangsparti på våren kan vi ta på dugnad.

SAK: Måke / Feie for egen dør.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA på at vi fritar vaktmesterne for jobben med måking/feiing foran hvert inngangsparti. Måking/feiing foran hvert inngangsparti blir da beboerne i hver oppgang sitt ansvar.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget

Forslag til vedtak

Måking/feiing foran hvert inngangsparti skal ivaretas av beboerne i hver oppgang (deres ansvar.)

Sak 16

Forslag fra andelseiere om å utarbeidelse og etablering av betalingsordning for bruk av vaskeriene

Forslag fremmet av:

Frank Barlie, Grete Bergman (samme forslag)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Betalingsordning for bruk av vaskeriene

Sett i forhold til økte husleier og et forsøk på å redusere fremtidige husleieøkninger mener jeg at de som bruker vaskeriene også skal betale det det koster, og derved redusere borettslagets kostnader.

Sak: Vaskeriene.

Jeg ber generalforsamlingen stemme JA, for at styret så snart som mulig utarbeider og etablerer en betalingsordning for bruk av vaskeriene.

Styrets innstilling

Styret ønsker at fellesgoden med vaskerier beholdes. Alle leilighetene har ikke mulighet til egen vaskemaskin. Derfor ønsker styret å beholde dagens løsning.

Forslag til vedtak

Det etableres betalingsordning for bruk av vaskeriene



Sak 17

Forslag fra andelseier om å holde styreverrommet åpent 2 ganger i måneden

Forslag fremmet av:

Liubov Monsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag til generalforsamling angående Henvendelse til styret.

Før var det slikt at styreverrommet var åpent på tirsdager fra kl.17.30 til kl.18.30 unntatt i ferien. For tiden er det åpent bare 1 gang i måned og kun 0,5 time. Det føles som om styret kuttet nesten all fysisk kontakt med beboerne. Det er mange eldre i borettslaget som ikke har nok kunnskap til bruk av Internett. Derfor er det viktig at man kan komme personlig med sin sak til styret.

Mitt forslag: Styreverrommet må holdes åpent 2 ganger i måned.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da det veldig sjelden er noen beboere som møter på dagens tidspunkter for åpent styreverrom

Forslag til vedtak

Styreverrommet må holdes åpent 2 ganger i måned

Sak 18

Forslag fra andelseier endring av tekst i husordensreglene vedr. ro i leilighetene

Forslag fremmet av:

Liubov Monsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det finnes beboerne som fester utover kl.23 med mye støy og høy musikk på. De reagerer ikke på anmodning eller bønn om å slutte med bråk og støy som varer langt utover midnatt. Derfor har jeg et forslag til generalforsamlingen og styret angående Husordensreglene/Ro i leilighet. Original teksten: "Dersom det skal holdes selskap i leiligheten utover kl. 23, hører det med til godt naboforhold at man varsler om dette på forhånd." Jeg foreslår å fjerne den setningen. I stedet skrive følgende: "Det er ikke tillat å feste med høy musikk og annen støyende virksomhet i leilighet etter kl.23. Gjelder alle dager."

Styrets innstilling

Styret ber om at generalforsamling tar stilling til forslaget



Forslag til vedtak

Endre husordensreglens punkt om ro i leilighetene

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom E. Væhle

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Jakobsen
- Ragnar Bjarkan

Valg av 1 * styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som * styremedlem:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Allan Gjerde
- Mariann Fergen Faal
- Velges i generalforsamlingen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- *Velges i *generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 20

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:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- *Velges i *generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Kristin Drange	Welding Olsens Vei 5
Nestleder	Anita Jakobsen	Rustadgrenda 47
Styremedlem	Kjersti Eidem Dyrhaug	Rustadgrenda 10
Styremedlem	Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
Styremedlem	Morten Jensen	Rustadgrenda 9
Varamedlem	Erik Lerfald	Welding Olsens Vei 5
Varamedlem	Ingeborg S Bjønness Ribu	Welding Olsens Vei 11
Varamedlem	Hege Tariczky	Rustadgrenda 53

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Kjersti Eidem Dyrhaug Rustadgrenda 10

Valgkomiteen

Anu Helena Laakso Rustadgrenda 8
Marianne Ween Rustadgrenda 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Rustadgrenda 26

Styret kan kontaktes på e-post rustad@styrerommet.no:

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Rustad Borettslag

Borettslaget består av 367 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850127662, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

167 22 32

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Rustad Borettslag har 2 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.

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.

Styremedlem Morten Jensen har i tillegg til styrehonorar mottatt lønn kr 11 471 i 2023. Morten Jensen har bistått ved lekkasjer/uttrykning og vikariert som vaktmester i sommerferien 2023.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til malerarbeider og vedlikehold av balkonggulv.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

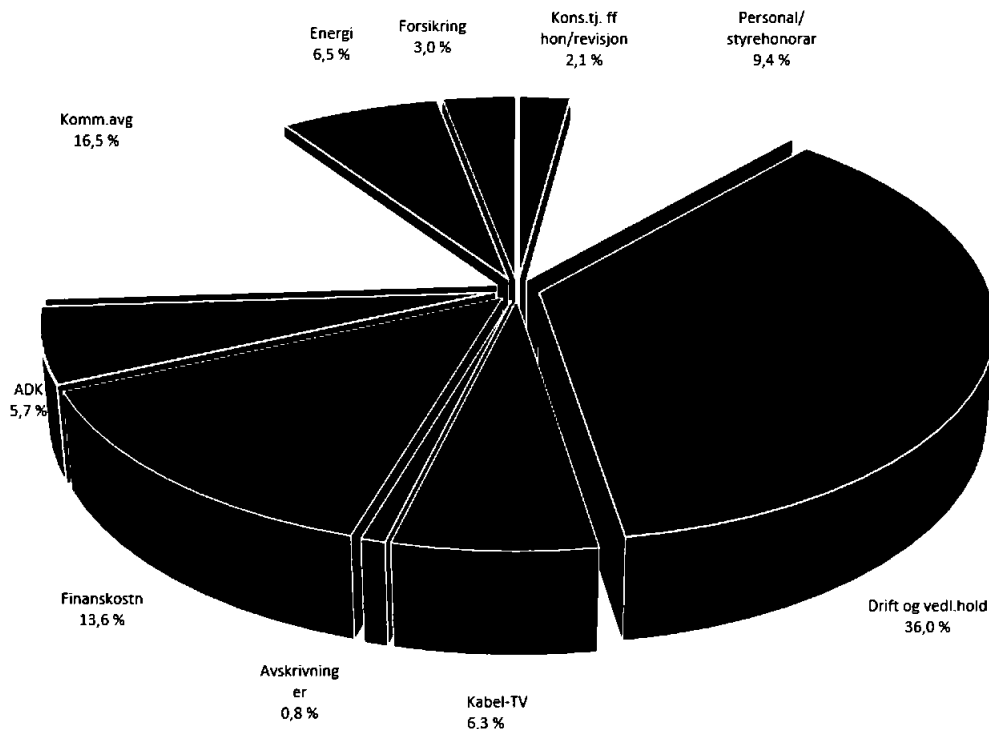
Resultat

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

Disponible midler

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

Rustad Borettslag



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 6 730 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter drenering og arbeid med avløpsledning i tillegg til det generelle vedlikeholdet

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.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret har i 2024 budsjettet med kr 960 000.

Forsikring

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



Rustad Borettslag

Lån

Rustad Borettslag har lån i Handelsbanken.
To lån med en flytende rentesats på 5,55%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 340 792 inkl. mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 358 856 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 28 % økning i felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustad 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

- oppfyller 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. 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0266 Årsrapport og regnskap for 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RUSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 850 127 662, KUNDENR. 266

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	11 733 573	2 505 699	11 733 573	7 334 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 306 390	-3 473 094	-718 000	1 323 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 151 635	279 862	247 000	247 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -22 000	-230 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 209 967	-2 346 918	-2 743 000	-3 004 000
Innsk. øremerk. bankkto	-11 995	-1 976	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 398 717	9 227 874	-3 214 000	-1 434 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 334 856	11 733 573	8 519 573	5 900 856
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 608 169	13 633 474		
Kortsiktig gjeld	-2 273 313	-1 899 901		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 334 856	11 733 573		



Rustad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 254 366	16 032 291	17 297 000	21 891 000
Andre inntekter	3	10 407	17 984	8 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 264 773	16 050 275	17 305 000	21 901 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 466 721	-1 387 760	-1 716 000	-1 717 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-450 000
Avskrivninger	14	-151 635	-279 862	-247 000	-247 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-17 875	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-340 790	-327 055	-344 000	-361 000
Konsulenthonorar	7	-57 836	-34 560	-40 000	-30 000
Kontingenter		-73 400	-73 400	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-7 129 373	-10 313 302	-6 100 000	-6 730 000
Forsikringer		-589 908	-523 789	-577 000	-647 000
Kommunale avgifter	9	-3 268 526	-2 760 006	-3 284 000	-3 873 000
Energi/fyring		-1 296 565	156 090	-500 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 253 772	-1 293 392	-1 670 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 161	-1 043 233	-1 047 000	-980 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 174 562	-18 291 143	-16 009 000	-17 540 000
DRIFTSRESULTAT		90 211	-2 240 868	1 296 000	4 361 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	302 458	111 065	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 699 059	-1 343 291	-2 044 000	-3 068 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 396 601	-1 232 226	-2 014 000	-3 038 000
ÅRSRESULTAT		-2 306 390	-3 473 094	-718 000	1 323 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 306 390	-3 473 094		



Rustad Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	309 847	439 482
Miljøbankkonto, øremerket		566 315	396 504
SUM ANLEGGSMIDLER		83 235 873	83 195 697
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		649 487	682 262
Driftskonto OBOS-banken		2 020 392	3 232 644
Skattetrekkkonto OBOS-banken		37 870	42 641
Sparekonto OBOS-banken		6 900 420	9 675 927
SUM OMLØPSMIDLER		9 608 169	13 633 474
SUM EIENDELER		92 844 042	96 829 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 700	36 700
Opptjent egenkapital		27 370 971	29 677 360
SUM EGENKAPITAL		27 407 671	29 714 060
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	59 001 414	61 211 381
Borettsinnskudd	16	3 609 300	3 609 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	552 344	394 528
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 163 058	65 215 209
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		754 405	550 414
Skyldige offentlige avgifter	18	87 324	91 950
Påløpte renter		794 606	518 186
Påløpte avdrag		498 395	608 451
Annen kortsiktig gjeld	19	138 583	130 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 273 313	1 899 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 844 042	96 829 171



Rustad Borettslag

Pantstillelse	20	75 669 300	75 669 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Rustad Borettslag
Solveig Kristin Drange /s/ Morten Jensen /s/ Anita Jakobsen /s/
Thorbjørn Eieland /s/ Kjersti Eidem Dyrhaug /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 697 922
Parkering	460 253
Markisetillegg	104 254
Leie	43 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 306 385

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-46 176
Parkering	-5 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 254 366



Rustad Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskerilås/tavlelås	3 432
Nettinnbetalinger	5 175
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	10 407

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 032 353
Overtid	-19 579
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 179
Påløpte feriepenger	-138 583
Fri bil, tlf etc.	-14 616
Fri bolig	-39 840
Naturalytelser speilkonto	54 456
Arbeidsgiveravgift	-234 355
Pensjonskostnader innskudd	-25 942
Arbeidsklær	-14 730
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 466 721

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillt kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 884, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 044
Bymiljøetaten	-2 167
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-57 836



Rustad Borettslag

NOTE: 8

REHABILITERING

Prosjektledelse, OBOS prosjekt	1 127 512
Intern prosjektledelse, OPAK AS (nytt prosjekt)	19 247
Hovedentreprenør I, Consolvo AS	10 473 516
Hovedentreprenør II, Malermester Nelson	2 751 250
SUM KOSTNADER REHABILITERING	14 371 525
Kostnadsføring prosjekt 2022	-8 785 643
Kostnadsføring prosjekt 2023	-5 585 882
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS prosjekt	-355 046
Intern prosjektledelse, OPAK AS (nytt prosjekt)	-19 247
Hovedentreprenør I, Consolvo AS	-2 460 339
Hovedentreprenør II, Malermester Nelson	-2 751 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 585 882
Drift/vedlikehold bygninger	-159 814
Drift/vedlikehold VVS	-212 475
Drift/vedlikehold elektro	-85 091
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-434 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 436
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-221 854
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 369
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-221 832
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-3 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 129 373

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

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 143 336
Feieavgift	-25 500
Renovasjonsavgift	-1 099 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 268 526

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-129 588
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 515
Diverse leiekostnader/leasing	-42 471
Verktøy og redskaper	-21 891
Driftsmateriell	-26 283



Rustad Borettslag

Lyspærer og sikringer	-5 164
Vakthold	-5 832
Renhold ved firmaer	-505 564
Andre fremmede tjenester	-18 771
Kontor- og datarekvisita	-5 993
Trykksaker	-4 005
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 884
Andre kontorkostnader	-1 970
Telefon/bredbånd	-11 320
Telefon, annet	-6 138
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 251
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84 193
Reisekostnader	-1 798
Bank- og kortgebyr	-2 992
Velferdskostnader	-152 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 137 161

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 828
Renter av sparekonto i OBOS-banken	236 488
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 142
SUM FINANSINNTEKTER	302 458

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-2 050 749
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-648 310
SUM FINANSKOSTNADER	-2 699 059

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris 1966	21 826 400
Fasaderehabilitering 1990	40 387 083
Balkongutvidelse 1987	17 704 500
SUM BYGNINGER	79 917 983

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.167/bnr.22 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148

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



Rustad Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1

Kostpris

136 250

Avskrevet tidligere

-136 249

1

Feiemaskin

Tilgang 1996

30 000

Avskrevet tidligere

-29 999

1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2018

79 545

Avskrevet tidligere

-67 636

Avskrevet i år

-11 908

1

PC med utstyr

Tilgang 2018

15 045

Avskrevet tidligere

-15 044

1

Plentraktor

Kostpris

212 500

Avskrevet tidligere

-212 499

1

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2017

36 000

Avskrevet tidligere

-35 999

1

Strøsingelcontainer

Tilgang 2019

125 438

Avskrevet tidligere

-77 351

Avskrevet i år

-25 087

23 000

Strømaskin

Tilgang 2020

150 000

Avskrevet tidligere

-87 500

Avskrevet i år

-30 000

32 500

Tilhenger

Tilgang 2014

22 590

Avskrevet tidligere

-22 589

1

Tørkeskap

Kostpris

246 677

Avskrevet tidligere

-246 676

1

Varebil

Tilgang 2018

180 000

Avskrevet tidligere

-151 500

Avskrevet i år

-28 449



Rustad Borettslag

		51
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Tilgang 2023	22 000	
Avskrevet tidligere	-956 729	
Avskrevet i år	-23 334	
		22 001
Avfallsanlegg		
Kostpris	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 717 776	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2022	230 000	
Avskrevet tidligere	-32 857	
Avskrevet i år	-32 857	
		164 286
Garasjeanlegg		
Kostpris	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		309 847

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -151 635

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	10 537 373	
Nedbetalt i år	1 709 269	
		-44 813 358

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	311 246	
Nedbetalt i år	500 698	
		-14 188 056

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -59 001 414

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år		-9 900
Opprinnelig 1970		-3 599 400

SUM BORETTSINNSKUDD -3 609 300



Rustad Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -552 344

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -552 344

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -37 870

Skyldig arbeidsgiveravgift -49 454

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -87 324

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -138 583

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -138 583

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 609 300

Pantelån 59 001 414

Påløpte avdrag 498 395

TOTALT 63 109 109

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

Bygninger 79 917 983

Tomt 2 441 728

TOTALT 82 359 711



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 19 styremøter foruten regnskaps- og budsjettmøte

Av større og pågående saker som er drøftet:

- Ferdigstilling av balkongrehabilitering
- Utskiftning av forpakninger på badene i 3. etg
- Plan for vedlikehold og bærekraft (Langsiktig vedlikeholdsplan)
- Oppussing av oppganger
- Maling av tak/himlinger på inngangspartier RG 7-11, 13-15, 19,21,23,25 (12 stk). Arbeidet inngår i oppussing av oppgangene.
- Dreneringsarbeid i Welding Olsens vei
- Behov for drenering i Rustadgrenda
- Kartlegging av radonforekomst i Rustadgrenda
- Felling og beskjæring av trær
- Feiring av Rustad Borettslag 60 år
- Utbedre feil på overspenning
- Nye søppeldunker i borettslaget (24 stk)
- Nye krakker
- Tilsyn av lekeplassene
- Makeskifte av 20 parkeringsplasser med Skraperud Garasjelag
- Maling fasade og utskifting vinduer, ref plan for vedlikehold og bærekraft

Oppussing av oppgangene startet august 2023 og forventes ferdigstilt mars/april 2024.

Endring i avtaler:

- Ny renholdsavtale med EIR fom 01.06.23
- Strømvakt med Volte for elbillading. Elaway står for driften av laderne

Uforutsette hendelser gjennom året:

- Behov for dreneringsarbeid i Welding Olsens vei 5-19

Fremtidige planer:

- Fasadene
- Vinduer
- Utbedring av lekeplassene

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87242082. 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. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Påbegynt oppussing av oppganger Maling av tak/himlinger på inngangspartier RG 7-11, 13-15, 19, 21,23,25 (12.stk) Ferdigstilt rehabilitering av balkongdekke.
2022	Påbegynt rehabilitering av balkongdekke mars 2022. Utbedret vannledninger etter påbud fra Oslo Kommune
2021	Rehabilitering av takene ferdigstilt.
2019	Påbegynt rehabilitering av takene. Rehabilitering inngangspartiene i Rustadgrenda 25,23,21,19,14,15,13,11,10,9,8,og 7.
2018	Rehabilitering av utvendige pipebeslag piperehabilitering.
2017	Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper.
2015	Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene Maling sparkling av gavlvegger.
2013	Montert nye tørkeskap i alle vaskerier.
2013	Brannsikre dører i alle kjellere.
2012	Etablering av avfallsbrønner.
2011 – 2012	Avsluttet rehabilitering av våtrom.
2008	Maling av blokkene på nedre felt er utført.
2007 – 2008	Vaskeriene er oppgradert med nye stillegående og miljøvennlige vaskemaskiner.
2007	Alle hovedstrømstavler i blokkene er oppgradert.
2006	Utskiftning av vinduslister. Utskiftning av alle vinduslister på alle kjøkken og soveromsvinduer. Resten av leilighetsdørene ble montert (som var ca 100 stk).
2003	Diverse rehabilitering. Utskiftning av stuevinduer i Rustadgrenda. Utskiftning av inngangspartier i alle blokker, samt alle vinduer i oppgangene; maling av alle oppganger og kjellere, samt flislegging av alle gulv i vaskeriene.



Rustad Borettslag

2002	Rehabilitering av alle piper.
1999	Ballplass ferdigstilt.
1998	Alle bygninger malt utvendig.
1995	Diverse rehabilitering. Balkongutvidelse i Rustadgrenda, og nye balkonger i Welding Olsens vei.
1990	Diverse rehabilitering. Full rehabilitering av alle fasader, etterisolering, nye vinduer (unntatt stuevinduet), og nytt callinganlegg.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 266 Selskapsnavn: Rustad 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
E-post: oef@obos.no

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