



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 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 møtet. 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.

Møtet starter presis klokken 18:00.

Innregistrering fra 17:30

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser
9. Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget
10. Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV
11. Valg av tillitsvalgte
12. 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 den foreslåtte møtelederen 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Revisjonsberetning.pdf

2. 0266 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår av valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem for perioden 2025/2026

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 5000 pr medlem

Sak 8

Forslag fra andelseier om praksis for ventelister, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Ada Hilal Yildiz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over tid oppstått uklarhet rundt hvordan ventelister for parkeringsplasser føres, hvordan parkeringsplasser tildeles, samt hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes. Flere forhold tilsier at praksisen kan oppleves som lite forutsigbar for beboerne. For å sikre likebehandling, transparens og korrekt forvaltning, er det etter mitt syn behov for tydeligere og skriftlige rutiner på dette området. Saken fremmes på generelt grunnlag og gjelder ikke enkeltpersoner eller konkrete leietakere.

Ber styret utarbeide og tilgjengeliggjøre skriftlige rutiner for:

1. Hvordan ventelister for parkeringsplasser føres og oppdateres.
2. Hvordan tildeling av parkeringsplasser skjer, herunder rekkefølge og prioriteringskriterier.
3. Hvordan styret følger opp parkeringsplasser som ikke benyttes over tid.

Rutinene gjøres tilgjengelige for beboerne via borettslagets ordinære informasjonskanaler.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider og tilgjengeliggjør skriftlige rutiner for tildeling av parkeringsplasser og praksis for ventelister.

Sak 9

Forslag fra andelseier om etablering av bildeling i borettslaget

Forslag fremmet av:

Truls Valdemar Marcussen Fenre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere betaler kun for bruk, og slipper utgifter til forsikring, service, EU-kontroll og dekkskifte. Færre privatbiler frigjør parkeringsplasser til grøntarealer, lek eller annen bruk. Bilene er plassert rett utenfor døren og bestilles enkelt via en app. Det kreves kun en eller flere ledige parkeringsplasser for å komme i gang. Aktører som Otto og Hyre håndterer alt det praktiske, inkludert rengjøring og vedlikehold. Borettslaget betaler ikke avgifter og kan få leieinntekter for parkeringsplassene.

Ber styret undersøke muligheten for å etablere to eller flere biler til leie, for borettslagets medlemmer. Tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget og ber generalforsamlingen stemme.

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighetene for å etablere bildeling i borettslaget og tjenesten etableres dersom det ikke er vesentlige heftelser ved tiltaket.

Sak 10

Forslag fra andelseier undersøke/vurdere kontrakten med RiksTV

Forslag fremmet av:

Jan Arnfinn Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bes om å undersøke/vurdere kontrakten med Riks TV. Med henblikk på å få en ny leverandør som har et bedre produkt, samt til en konkurransedyktig pris.

Styrets innstilling

Styret har tidligere vurdert alternative leverandører til RiksTV, men har det siste året ikke arbeidet videre med saken. Styret er imidlertid enig i at det kan være hensiktsmessig å gjennomgå markedet på nytt for å vurdere om det finnes leverandører som kan tilby et bedre produkt og/eller mer konkurransedyktige betingelser.

Forslag til vedtak

Styret skal revurdere kontrakten med Riks TV og undersøke muligheten for å få et bedre produkt til en konkurransedyktig pris.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Bjarkan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anneli Jarnvig Jensen
- Marianne Fergem Faal

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Johanne Haugtrø
- Knut Petter Ryan
- Torstein Hestnes

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cornelius Kvendseth
- Ingeborg Ribu

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ragnar Bjarkan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anneli Jarnvig Jensen
-

Styrets årsrapport

Administrasjon

På det første styremøtet etter generalforsamlingen i mai 2025 trakk daværende styreleder Tom Erik Væhle seg fra vervet. Nestleder, Ragnar Bjarkan, overtok rollen som fungerende styreleder.

Ettersom styreleder kun kan velges av generalforsamlingen, ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Etter digital avstemning i perioden 22.–25. september ble Ragnar Bjarkan valgt til styreleder. Som følge av dette rykket Anneli Jarnvig Jensen opp fra varamedlem til styremedlem, og Knut Petter Ryan ble valgt inn som nytt varamedlem.

Styremøter og løpende arbeid

Styret har i løpet av 2025 avholdt 18 styremøter, i tillegg til egne møter knyttet til regnskap og budsjett. Styret har arbeidet aktivt med drift, økonomi, vedlikehold og utvikling av borettslaget.

Fordeling av styrehonorar

Styret legger vekt på å være åpne om sitt arbeid og om forvaltningen av borettslagets midler. Som en del av dette informerer styret om fordelingen av styrehonoraret for det siste året. Fordelingen er basert på ansvars- og arbeidsfordelingen i styret, og ble behandlet og godkjent i styremøte i februar. Styrehonoraret er fordelt slik:

- Styreleder: 35 %
- Nestleder: 20 %
- Styremedlemmer: 10 % hver
- Varamedlemmer: 5 % hver

Kommunikasjon

Styret har informert beboerne gjennom nyhetsbrev, oppslag i oppgangene og opplegg og via den digitale plattformen Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid og drift

Resultatene fra en energikartlegging gjennomført av OBOS Prosjekt ble presentert for styret i 2025. Kartleggingen har gitt et viktig grunnlag for videre arbeid med energieffektivisering og planlegging av fremtidige tiltak. Dataene fra kartleggingen er også benyttet til å videreutvikle borettslagets vedlikeholdsplan gjennom OBOS sin vedlikeholdsmodul.

Det er gjennomført flere befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen. Blant annet er ventilasjonskanalene i bygget gjennomgått, og dette arbeidet vil kreve ytterligere kartlegging og oppfølging. Styret har også gjennomført befaringer av uteområder og lekeplasser, samt vurdert status for bomiljøet i borettslaget. Styret er i kontakt med fagfolk for vedlikehold av trær og planting av nye.

Byggmesterkontoret AS gjennomførte radonmålinger vinteren 2024–2025. Resultatene, som ble presentert i februar 2025, viste at samtlige leiligheter ligger under tiltaksgrensen.

Mot slutten av sommeren ble lekeplassen ved Welding Olsens vei oppgradert. Hele kostnaden for oppgraderingen ble dekket gjennom OBOS sitt miljøtiltak.

Borettslaget opplevde flere innbrudd i kjellerområdene ved årsskiftet 25/26. Alle hendelsene er politianmeldt, og det er sendt skademeldinger til borettslagets forsikringsselskap. Som et tiltak har styret fått Certego til å montere tyverisikring på alle innganger, både i Weldings Olsens vei og i Rustadgrenda. Nye branndører er også bestilt der eksisterende dører har blitt skadet. I tillegg har borettslaget inngått en avtale med Avarn Security om nattlig vakthold. Vaktene gjennomfører kontroller hver natt, hvor de sjekker at alle dører er lukket og låst, og låser dører dersom dette ikke er tilfelle.

Styret har også byttet renholdsleverandør til Trappevask Service AS.

Kommentarer til budsjettet for 2025

I løpet av årets siste kvartal nedbetalte styret 12 millioner kroner av borettslagets lån. Dette bidrar til å redusere borettslagets renteutgifter betydelig og styrker den økonomiske situasjonen.

Mot slutten av året bestilte styret avtalen «Norgespris», som nå gjelder både for oppvarming og elbillading i borettslaget.

Borettslaget har hatt en betydelig kostnadsvekst de siste årene. Styret har likevel vurdert det som forsvarlig å ikke øke felleskostnadene i 2025. Dette sees i sammenheng med at det har vært prioritert å redusere borettslagets gjeld gjennom nedbetaling av lån. Styret har også lagt vekt på at felleskostnadene tidligere ble økt betydelig på grunn av forventede kostnadsøkninger som i ettertid ikke har blitt like store som antatt.

Forsikringskostnadene økte betydelig, nesten en dobling, hovedsakelig som følge av utfordrende skadestatistikk. Økningen ble imidlertid ikke varslet i henhold til gjeldende regelverk og borettslaget fikk derfor kreditert en betydelig del av økningen, etter at det ble klaget.

Styret fikk også innvilget støtte på 80 % fra Enova og Oslo kommune til energikartleggingen, støtten ble utbetalt høsten 2026 etter gjennomført prosjekt.

Kommunale avgifter fortsetter å øke betydelig, med en gjennomsnittlig økning på rundt 25 %. Hoveddelen av økningen gjelder vann- og avløpsavgifter.

Fremtidsplaner

- Videre arbeid med forbedring av ventilasjonen i leilighetene
- Innhenting av tilbud på varmepumpeløsninger med mål om redusert energiforbruk
- Planlegging av nødvendige tiltak knyttet til fasader og vinduer basert på vedlikeholdsplanen
- Oppgradering av uteområder, inkludert inngangspartier, parkeringsplasser og stien ned til nærbutikken
- Implementering av et system for sjekkliste og kontroller for bedre oppfølging av løpende vedlikehold
- Bestilling av elkontroll (NEK 405)
- Ferdigstille påbegynt installasjon av ny energisparende LED-belysning i kjellerområder og vaskerier.

Styret ønsker å takke alle beboere for tilliten i året som har gått.

Vi ser frem til et nytt og spennende år for borettslaget.

Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

RUSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 850127662, KLIENTNR. 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. 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 fratrasket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 706 433	7 334 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 533 864	6 312 946
Tilbakeføring av avskrivning	14	51 412	107 907
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-371 102	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-14 098 169	-2 027 828
Innsk. øremerk. bankkto		-16 649	-21 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 900 644	4 371 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 805 789	11 706 433
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 998 925	13 736 046
Kortsiktig gjeld		-1 193 136	-2 029 613
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 805 789	11 706 433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 822 000	21 825 158	22 976 000	22 968 000
Andre inntekter	3	722 003	63 704	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		23 544 003	21 888 862	22 989 000	22 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 472 232	-1 419 051	-1 696 000	-1 696 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 011	-390 000	-390 000
Avskrivninger	14	-51 412	-107 907	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-18 875	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-373 205	-358 855	-379 000	-390 000
Konsulenthonorar		-408 643	-81 127	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 331 729	-1 548 877	-6 615 000	-4 975 000
Forsikringer		-1 135 389	-724 166	-821 000	-1 374 000
Kommunale avgifter	8	-4 437 048	-3 949 310	-4 484 000	-4 647 999
Energi/fyring	9	-1 485 628	-1 808 812	-1 700 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 421 146	-1 234 860	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 006 564	-1 071 581	-1 034 000	-1 035 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 533 745	-12 713 432	-18 689 000	-17 478 999
DRIFTSRESULTAT		10 010 258	9 175 430	4 300 000	5 499 001
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	426 636	360 056	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 903 030	-3 222 540	-3 012 000	-2 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 476 394	-2 862 484	-2 982 000	-2 099 000
ÅRSRESULTAT		7 533 864	6 312 946	1 318 000	3 400 001
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 533 864	6 312 946		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	521 630	201 940
Øremerkede bankinnskudd		392 304	666 183
SUM ANLEGGSMIDLER		83 273 645	83 227 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		660 543	682 063
Andre kortsiktige fordringer	15	90 202	0
Driftskonto OBOS-banken		3 652 963	5 294 507
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 478	42 640
Sparekonto OBOS-banken		1 553 739	7 716 837
SUM OMLØPSMIDLER		5 998 925	13 736 046
SUM EIENDELER		89 272 570	96 963 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 700	36 700
Opptjent egenkapital		41 217 781	33 683 917
SUM EGENKAPITAL		41 254 481	33 720 617
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 875 416	56 973 586
Borettsinnskudd	17	3 609 300	3 609 300
Annen langsiktig gjeld		340 236	630 764
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 824 952	61 213 650
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		345 694	485 032
Skyldige offentlige avgifter	18	93 750	92 947
Påløpte renter		586 405	801 950
Påløpte avdrag		0	510 490
Annen kortsiktig gjeld	19	167 287	139 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 193 136	2 029 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 272 570	96 963 880
Pantstillelse	20	75 669 300	75 669 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Rustad Borettslag

Ragnar Bjarkan

Kjersti Eidem Dyrhaug

Ingebjørg Aspholt

Anneli Jarnvig Jensen

Anita Jakobsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 095 861
Leie	56 256
Parkering	669 883
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 822 000

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Overført fra miljøbankkonto (lekeplass)	406 446
Nettinnbetalinger	5 460
Nøkler	100
Vaskeri	1 872
Tilskudd energikartlegging	308 125
SUM ANDRE INNTEKTER	722 003

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 094 838
Overtid	-4 797
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 179
Påløpte feriepenger	-156 755
Fri bolig	-39 840
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	48 624
Arbeidsgiveravgift	-243 477
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-30 841
Refusjon sykepenger	73 840
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	-4 585
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 472 232

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-390 000
SUM STYREHONORAR	-390 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 741

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	-20 750

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-179 418
Drift/vedlikehold VVS	-80 538
Drift/vedlikehold elektro	-34 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-433 243
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-335 693
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-132 756
Kostnader dugnader	-786
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 331 729

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 106 768
Feie- og tilsynsgebyr	-71 685
Renovasjonsgebyr	-1 258 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 437 048

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 485 628
SUM ENERGI / FYRING	-1 485 628

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 475
Container	-156 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 149
Annen leiekostnad	-48 613
Håndverktøy	-16 101
Diverse utstyr	-162
Annet driftsmateriale	-15 025
Renhold ved firmaer	-499 190
Andre driftskostnader	-15 713
Kontor- og datarekvisita	-350
Trykksaker	-5 214
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 741
Andre kontorkostnader	-7 090
Telefon/bredbånd	-8 570
Telefon, annet	-11 296
Drivstoff	-21 989
Vedlikehold biler/maskiner	-35 244
Kontingenter	-73 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 196
Bank- og kortgebyr	-3 005
Velferdskostnader	-18 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 006 564

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	67 794
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	349 311
SUM FINANSINNTEKTER	426 636

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-2 298 532
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-604 498
SUM FINANSKOSTNADER	-2 903 030

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	21 826 400
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse 1987 og 1990	58 091 583
SUM BYGNINGER	79 917 983

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Nye lekeapparater		
Tilgang 2025	371 102	
Avskrevet i år	-18 555	
		352 547
Avfallsanlegg		
Tilgang 2012	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 717 776	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2022	230 000	
Avskrevet tidligere	-98 571	
Avskrevet i år	-32 857	
		98 572
Feiemaskin 1		
Tilgang 2012	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	
		1
Feiemaskin 2		
Tilgang 2005	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2011	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
Gressklipper		
Tilgang 2005	79 545	
Avskrevet tidligere	-79 544	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet tidligere	-15 044	
		1

Plentraktor			
Tilgang 2010	212 500		
Avskrevet tidligere	-212 499		1
Snøfreser			
Tilgang 2017	36 000		
Avskrevet tidligere	-35 999		1
Strømaskin			
Tilgang 2019	150 000		
Avskrevet tidligere	-147 500	2 500	
Strøcontainer			
Tilgang 2020	125 438		
Avskrevet tidligere	-125 437		1
Tilhenger			
Tilgang 2014	22 590		
Avskrevet tidligere	-22 589		1
Tørkeskap			
Tilgang 2012	246 677		
Avskrevet tidligere	-246 676		1
Will 455			
Tilgang 2016	980 064		
Tilgang 2023	22 000		
Avskrevet tidligere	-1 002 063		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		521 630	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-51 412	

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	90 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	90 202

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2007

-57 060 000

Nedbetalt tidligere

13 818 383

Nedbetalt i år

1 238 726

-42 002 891

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

1 268 031

Nedbetalt i år

12 859 444

-872 525

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-42 875 416****NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-3 609 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 609 300****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-41 478

Skyldig arbeidsgiveravgift

-52 272

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-93 750****NOTE 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-156 755

Annen kortsiktig gjeld

-10 532

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-167 287****NOTE 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 609 300

42 875 416

TOTALT**46 484 716**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

79 917 983

Tomt

2 441 728

TOTALT**82 359 711**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim