



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 127 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 050 275	15 987 715
Sum inntekter		16 050 275	15 987 715
Kostnader			
Lønnskostnad		1 780 760	1 775 394
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		279 862	545 205
Annen driftskostnad		16 230 521	14 158 826
Sum kostnader		18 291 143	16 479 425
Driftsresultat		-2 240 868	-491 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 065	58 916
Sum finansinntekter		111 065	58 916
Annen finanskostnad		1 343 291	786 236
Sum finanskostnader		1 343 291	786 236
Netto finans		-1 232 226	-727 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 473 094	-1 219 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 473 094	-1 219 030
Årsresultat		-3 473 094	-1 219 030
Totalresultat		-3 473 094	-1 219 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 473 094	-1 219 030
Sum overføringer og disponeringer		-3 473 094	-1 219 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		439 482	489 344
Sum varige driftsmidler		82 799 193	82 849 055
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		396 504	
Sum finansielle anleggsmidler		396 504	0
Sum anleggsmidler		83 195 697	82 849 055
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		682 262	430 481
Sum fordringer		682 262	430 481
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 951 212	3 468 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 951 212	3 468 767
Sum omløpsmidler		13 633 474	3 899 248
SUM EIENDELER		96 829 171	86 748 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		29 677 360	33 150 455
Sum opptjent egenkapital		29 677 360	33 150 455
Sum egenkapital		29 714 060	33 187 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 211 381	48 558 299
Øvrig langsiktig gjeld		4 003 828	3 609 300
Sum annen langsiktig gjeld		65 215 209	52 167 599
Sum langsiktig gjeld		65 215 209	52 167 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 637	736 113
Leverandørgjeld		550 414	265 918
Skyldige offentlige avgifter		91 950	96 952
Annen kortsiktig gjeld		130 900	294 566
Sum kortsiktig gjeld		1 899 901	1 393 549
Sum gjeld		67 115 111	53 561 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 829 171	86 748 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382993

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 127 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 050 275	15 987 715
Sum inntekter		16 050 275	15 987 715
Kostnader			
Lønnskostnad		1 780 760	1 775 394
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		279 862	545 205
Annen driftskostnad		16 230 521	14 158 826
Sum kostnader		18 291 143	16 479 425
Driftsresultat		-2 240 868	-491 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 065	58 916
Sum finansinntekter		111 065	58 916
Annen finanskostnad		1 343 291	786 236
Sum finanskostnader		1 343 291	786 236
Netto finans		-1 232 226	-727 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 473 094	-1 219 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 473 094	-1 219 030
Årsresultat		-3 473 094	-1 219 030
Totalresultat		-3 473 094	-1 219 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 473 094	-1 219 030
Sum overføringer og disponeringer		-3 473 094	-1 219 030



Organisasjonsnr: 850 127 662
RUSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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

439 482

489 344

Sum varige driftsmidler

82 799 193

82 849 055

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

396 504

Sum finansielle

anleggsmidler

396 504

0

Sum anleggsmidler

83 195 697

82 849 055

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

682 262

430 481

Sum fordringer

682 262

430 481

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

12 951 212

3 468 767

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

12 951 212

3 468 767

Sum omløpsmidler

13 633 474

3 899 248

SUM EIENDELER

96 829 171

86 748 302

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	29 677 360	33 150 455
Sum opptjent egenkapital	29 677 360	33 150 455
Sum egenkapital	29 714 060	33 187 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 211 381	48 558 299
Øvrig langsiktig gjeld	4 003 828	3 609 300
Sum annen langsiktig gjeld	65 215 209	52 167 599
Sum langsiktig gjeld	65 215 209	52 167 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 126 637	736 113
Leverandørgjeld	550 414	265 918
Skyldige offentlige avgifter	91 950	96 952
Annen kortsiktig gjeld	130 900	294 566
Sum kortsiktig gjeld	1 899 901	1 393 549
Sum gjeld	67 115 111	53 561 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	96 829 171	86 748 302



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 2023

Rustad Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 266





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:

27. april 2023 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. Forslag om å ansette ny vaktmester eller går over til vaktmesterbyrå
8. Forslag om solcellepanel på tak
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

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

Fører av protokollen og protokollvitne velges 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 egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0266 Årsrapport og regnskap 2022.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

Forslag om å ansette ny vaktmester eller går over til vaktmesterbyrå

Forslag fremmet av:

Aina Sæthre RG 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser hvert år at Tore ikke har tid til å klippe prydbusker foran og bak i rg 19/21. Ser også veldig at det er formue for vaktmesteren. Mitt forslag er at vi ansetter en vaktmester til eller går over til vaktmester byrå

Styrets innstilling

Buskene klippes årlig. Vi har 2 ansatte i 100% stilling: 1 operativ driftsleder og 1 vaktmester. Styret anser ikke at det er et behov for flere vaktmestere da driftsleder er operativ. Ekstra ressurser leies inn ved behov. Å sette ut vaktmestertjenesten mener styret vil innebære en høyere kostnad samt en mindre personlig tjeneste for beboerne. Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget

Forslag til vedtak

Ansette ny vaktmester eller går over til vaktmesterbyrå

Sak 8

Forslag om solcellepanel på tak

Forslag fremmet av:

Lisbeth L. Rydal RG31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om solcellepanel på egnede tak i Rustad Borettslag. Styret bes utrede for kostnader og innsparinger. Momsfritak for borettslag

Styrets innstilling

Borettslag har ikke momsfritak. Å etablere solceller på takene vil være et kostbart prosjekt og det vil ta lang tid innen kostnaden tjenes inn igjen. Vi har en fastprisavtale på strøm tom 31.12.2026. Styret ber generalforsamlingen å avvise forslaget.



Forslag til vedtak

Etablere solcellepanel på egnede tak

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Eidem Dyrhaug
- Tom Erik Væhle

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Lørfald
- Hege Tariczky
- Ingeborg S Bjønness Ribu

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anu Helena Laakso
- Marianne Ween



Sak 10

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:

- Hege Tariczky

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjersti Eidem Dyrhaug



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Nina Frantzen	Rustadgrenda 41
Varamedlem	Erik Lurfald	Welding Olsens Vei 5
Varamedlem	Ingeborg S Bjonness Ribu	Welding Olsens Vei 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Erik Lurfald Welding Olsens Vei 5

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.



Rustad Borettslag

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i sin helhet at det ikke var budsjettert med markisetillegg som ble lagt til med kr 52.127 pr. mnd. fra 01.03.2022. I tillegg økte vi felleskostnadene fra 01.05. 2022 med 2,5%.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

Personalkostnader: Ekstra ressurser som ikke ble realisert.

Styrehonorar: generalforsamlingen gav sin tilslutning til et høyere honorar enn hva det var budsjettert med.

Drift og vedlikehold: Avviket skyldes progresjon i arbeidet med balkongdekke. VVS gjelder pålegg fra Vann- og Avløp.

Forsikring: Avviket skyldes høyere prisøkning enn forventet.

Energi og fyring: Avviket skyldes inngåelse av fastprisavtale.

Tv-anlegg/bredbånd:

Periodisering av Riks-Tv. Mangler kostnader for én periode.

Finansinntekter; det positive avviket skyldes utbytte fra Gjensidige Forsikring

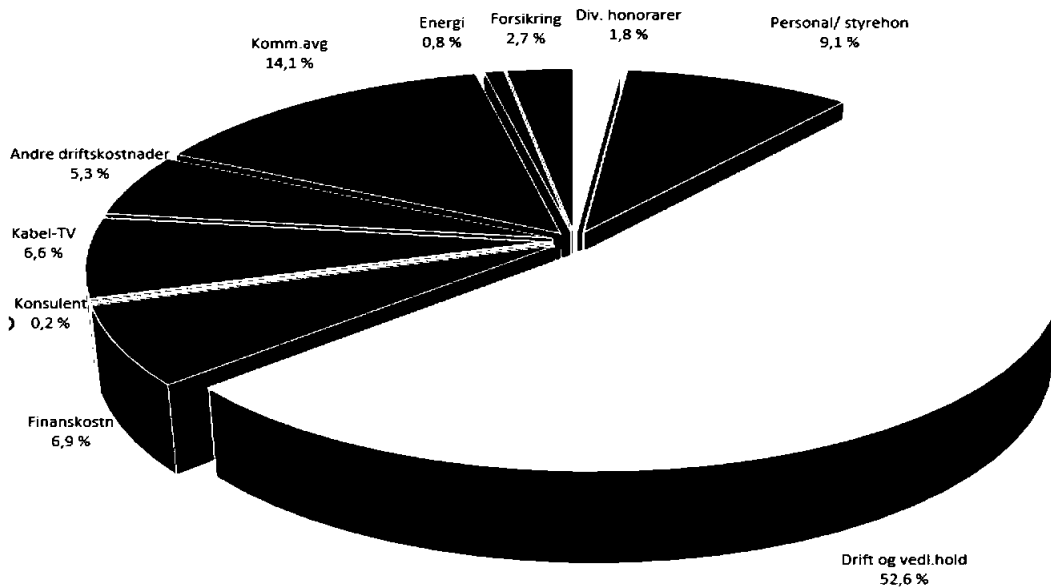
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 100 000 til større vedlikehold som omfatter etterslep av balkongdekke og oppussing av oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Styret i Rustad inngikk fastprisavtale i begynnelsen av 2022 som går frem til 31.12.2026. (Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022). Styret har valgt å budsjettere med en buffer, og budsjettert med kr 500 000.-.



Rustad Borettslag

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rustad Borettslag.

Lån

Rustad Borettslag har lån i Handelsbanken.
To lån til en løpende rentesats på 3,6%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 327 056 inkl mva.
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 340 792 inkl. mva .

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 2022, 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 2022, 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 0200 Årsrapport og regnskap 2022.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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 505 699	1 471 863	2 505 699	11 733 573
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 473 094	-1 219 030	-7 955 000	-718 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	279 862	545 205	540 000	247 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-230 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	15 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 346 918	-2 122 442	-2 266 000	-2 995 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	9 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 976	0	0	0
Kapitalutvidelse ny andel		0	3 820 103	0	0
Investerings i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		9 227 874	1 033 836	-9 681 000	-3 466 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 733 573	2 505 699	-7 175 301	8 267 573
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		13 633 474	3 899 248		
Kortsiktig gjeld		-1 899 901	-1 393 549		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 733 573	2 505 699		



Rustad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 032 291	14 987 262	15 533 000	17 297 000
Andre inntekter	3	17 984	1 000 453	10 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 050 275	15 987 715	15 543 000	17 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 387 760	-1 482 394	-1 669 000	-1 716 000
Styrehonorar	5	-390 000	-290 000	-290 000	-390 000
Avskrivninger	14	-279 862	-545 205	-540 000	-247 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-14 420	-15 000	-17 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-327 055	-319 075	-327 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-34 560	-31 044	-30 000	-40 000
Kontingenter		-73 400	-73 200	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-10 313 302	-6 376 085	-11 671 000	-6 100 000
Forsikringer		-523 789	-475 708	-485 000	-577 000
Kommunale avgifter	9	-2 760 006	-2 673 976	-2 749 000	-3 284 000
Energi/fyring		156 090	-1 933 676	-2 180 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 293 392	-1 382 683	-1 407 000	-1 670 000
Andre driftskostnader	10	-1 043 233	-878 959	-911 000	-1 047 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 291 143	-16 479 425	-22 351 000	-16 009 000
DRIFTSRESULTAT		-2 240 868	-491 710	-6 808 000	1 296 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 065	58 916	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 343 291	-786 236	-1 177 000	-2 044 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 232 226	-727 320	-1 147 000	-2 014 000
ÅRSRESULTAT		-3 473 094	-1 219 030	-7 955 000	-718 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 473 094	-1 219 030		



Rustad Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	14	439 482	489 344
Miljøbankkonto, øremerket		396 504	0
SUM ANLEGGSMIDLER		83 195 697	82 849 055
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		682 262	430 481
Driftskonto OBOS-banken		3 232 644	2 796 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 641	47 149
Sparekonto OBOS-banken		9 675 927	625 554
SUM OMLØPSMIDLER		13 633 474	3 899 248
SUM EIENDELER		96 829 171	86 748 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 700	36 700
Opptjent egenkapital		29 677 360	33 150 455
SUM EGENKAPITAL		29 714 060	33 187 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	61 211 381	48 558 299
Borettsinnskudd	16	3 609 300	3 609 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	394 528	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 215 209	52 167 599
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		550 414	265 918
Skyldige offentlige avgifter	18	91 950	96 952
Påløpte renter		518 186	197 732
Påløpte avdrag		608 451	538 381
Annen kortsiktig gjeld	19	130 900	294 566
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 899 901	1 393 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 829 171	86 748 302



Rustad Borettslag

Pantstillelse	20	75 669 300	60 669 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023
Styret i Rustad Borettslag
Solveig Kristin Drange /s/ Kjersti Eidem Dyrhaug /s/ Thorbjørn Eieland /s/
Morten Jensen /s/ Anita Jakobsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 056 512
Markisetillegg	521 270
Parkering	461 200
Leie	39 636
Markisetillegg 01.03.22-28.02.22	-891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 077 727

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 636
Parkering	-3 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 032 291



Rustad Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	624
Nettinnbetalinger	14 760
Nøkler	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	17 984

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-966 073
Overtid	-23 746
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 884
Påløpte feriepenger	-130 900
Fri, tlf etc.	-13 113
Fri bolig	-39 840
Naturalytelser speilkonto	52 953
Arbeidsgiveravgift	-225 525
Pensjonskostnader innskudd	-23 911
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Arbeidsklær	-3 507
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 387 760

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 593, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 060
Arl Rebbeng Regnskap og Konsulent tjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-34 560



Rustad Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-772 466
Hovedentreprenør I, Consolvo AS	-8 013 177

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 785 643

Drift/vedlikehold bygninger	-123 682
Drift/vedlikehold VVS	-777 338
Drift/vedlikehold elektro	-267 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 040
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 942
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 043
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 313 302

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 737 453
Feieavgift	-49 376
Renovasjonsavgift	-973 177

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 760 006

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 050
Container	-112 770
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 536
Diverse leiekostnader/leasing	-44 050
Verktøy og redskaper	-13 880
Driftsmateriell	-12 296
Renhold ved firmaer	-505 443
Andre fremmede tjenester	-12 221
Kontor- og datarekvisita	-16 999
Trykksaker	-12 530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 593
Andre kontorkostnader	-11 343
Telefon/bredbånd	-27 455
Telefon, annet	-1 675
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 401



Rustad Borettslag

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-161 695
Reisekostnader	-910
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-9 355
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 043 233

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 349
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 745
SUM FINANSINNTEKTER	111 065

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-1 138 714
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-204 577
SUM FINANSKOSTNADER	-1 343 291

NOTE: 13

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.

NOTE: 14

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	-51 727	
Avskrevet i år	-15 909	
		11 909



Rustad Borettslag

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	-52 264	
Avskrevet i år	-25 087	48 087
Strømaskin		
Tilgang 2020	150 000	
Avskrevet tidligere	-57 500	
Avskrevet i år	-30 000	62 500
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	-115 500	
Avskrevet i år	-36 000	28 500
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Avskrevet tidligere	-816 720	
Avskrevet i år	-140 009	23 335
Avfallsanlegg		
Kostpris	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-2 717 776	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2022	230 000	
Avskrevet i år	-32 857	197 143



Rustad Borettslag

Garasjeanlegg		
Kostpris	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		439 482
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-279 862

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken Eiendoms kreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-57 060 000	
Nedbetalt tidligere	8 501 701	
Nedbetalt i år	2 035 672	
		-46 522 627

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	311 246	
		-14 688 754

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-61 211 381
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

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

SUM BORETTSINNSKUDD		-3 609 300
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-394 528	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-394 528
-----------------------------------	--	-----------------

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 641	
----------------	---------	--

Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 309	
----------------------------	---------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-91 950
---	--	----------------



Rustad Borettslag

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-130 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-130 900

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 609 300
Pantelån	61 211 381
Påløpte avdrag	608 451
TOTALT	65 429 132

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 917 983
Tomt	2 441 728
TOTALT	82 359 711



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 14 styremøter foruten regnskaps- og budsjettmøte
Av større og pågående saker som er drøftet:

- Balkongrehabilitering
- Vedlikeholdsplan
- Utvidelse av parkeringsplassen
- Pålegg fra Vann- og Avløp
- Avtale med Riks-Tv
- Oppussing av oppgangene
- Fuktutslag i Welding Olsenvei

Balkongrehabilitering startet mars 2022 og forventes ferdigstilt mars/april 2023.

Endring i avtaler:

- Ny avtale med HomeNet (Global Connect) for perioden 01.07.22-01.07.25: Home collective 10/10
- Fortsatt kollektiv avtale med Riks-Tv: Tv pakken Basis med Eurosport og strømmeboks til de som ønsker 249,- pr mnd

Uforutsette hendelser gjennom året:

- Prisøkning på varer og tjenester. Kpi 2022 var på 5,8% mot 3,5% i 2021. Unngår den høye økningen i strømkostnaden grunnet fastprisavtale på kr 65,75 per kWh.
- Varsel/påbud fra Vann- og Avløp om utbedring av avløpsledninger
- Skjeggkre i WO vei. Dette har blitt utbedret.

Fremtidige planer:

- Oppussing av oppgangene 2023. Nye postkasser og tavler
- Fasadene
- Vinduer

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

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	Utskiftning 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.
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 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 266 **Selskapsnavn:** Rustad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.