



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 118 156	5 771 706
Sum inntekter		6 118 156	5 771 706
Kostnader			
Lønnskostnad		324 044	222 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 077	35 359
Annen driftskostnad		3 715 979	9 740 296
Sum kostnader		4 077 100	9 998 570
Driftsresultat		2 041 056	-4 226 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 212	9 114
Sum finansinntekter		22 212	9 114
Annen finanskostnad		789 409	523 296
Sum finanskostnader		789 409	523 296
Netto finans		-767 197	-514 182
Ordinært resultat før skattekostnad		1 273 859	-4 741 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 273 859	-4 741 046
Årsresultat		1 273 859	-4 741 046
Totalresultat		1 273 859	-4 741 046
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 273 859	-4 741 046
Sum overføringer og disponeringer		1 273 859	-4 741 046



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		12 330 849	12 330 849
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 061	62 572
Sum varige driftsmidler		12 377 910	12 393 421
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		132 008	130 912
Sum finansielle anleggsmidler		132 008	130 912
Sum anleggsmidler		12 509 918	12 524 333
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 100	1 500
Andre fordringer		10 702	61 952
Sum fordringer		13 802	63 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 818	2 876 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 818	2 876 705
Sum omløpsmidler		2 914 620	2 940 158
SUM EIENDELER		15 424 539	15 464 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 142 598	18 416 457
Sum opptjent egenkapital		-17 142 598	-18 416 457
Sum egenkapital		-17 132 598	-18 406 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 190 760	31 573 277
Øvrig langsiktig gjeld		1 742 800	1 728 800
Sum annen langsiktig gjeld		31 933 560	33 302 077
Sum langsiktig gjeld		31 933 560	33 302 077
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199 138	168 714
Leverandørgjeld		362 912	287 602
Skyldige offentlige avgifter		-10 575	13 546
Annen kortsiktig gjeld		72 102	99 009
Sum kortsiktig gjeld		623 577	568 871
Sum gjeld		32 557 137	33 870 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 424 539	15 464 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517885

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 118 156	5 771 706
Sum inntekter		6 118 156	5 771 706
Kostnader			
Lønnskostnad		324 044	222 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 077	35 359
Annen driftskostnad		3 715 979	9 740 296
Sum kostnader		4 077 100	9 998 570
Driftsresultat		2 041 056	-4 226 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 212	9 114
Sum finansinntekter		22 212	9 114
Annen finanskostnad		789 409	523 296
Sum finanskostnader		789 409	523 296
Netto finans		-767 197	-514 182
Ordinært resultat før skattekostnad		1 273 859	-4 741 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 273 859	-4 741 046
Årsresultat		1 273 859	-4 741 046
Totalresultat		1 273 859	-4 741 046
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 273 859	-4 741 046
Sum overføringer og disponeringer		1 273 859	-4 741 046



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN 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

12 330 849	12 330 849
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

47 061	62 572
--------	--------

Sum varige driftsmidler

12 377 910	12 393 421
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

132 008	130 912
---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

132 008	130 912
---------	---------

Sum anleggsmidler

12 509 918	12 524 333
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

3 100	1 500
-------	-------

Andre fordringer

10 702	61 952
--------	--------

Sum fordringer

13 802	63 452
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 900 818	2 876 705
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 900 818	2 876 705
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

2 914 620	2 940 158
-----------	-----------

SUM EIENDELER

15 424 539	15 464 491
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital	10 000	10 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 142 598	18 416 457
Sum opptjent egenkapital	-17 142 598	-18 416 457
Sum egenkapital	-17 132 598	-18 406 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 190 760	31 573 277
Øvrig langsiktig gjeld	1 742 800	1 728 800
Sum annen langsiktig gjeld	31 933 560	33 302 077
Sum langsiktig gjeld	31 933 560	33 302 077
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 138	168 714
Leverandørgjeld	362 912	287 602
Skyldige offentlige avgifter	-10 575	13 546
Annen kortsiktig gjeld	72 102	99 009
Sum kortsiktig gjeld	623 577	568 871
Sum gjeld	32 557 137	33 870 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 424 539	15 464 491



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0209 Rektorhaugen Borettslag

Innkalling / årsrapport / regnskap

Torsdag, 1. juni 2023
kl. 18:00



Til andelseierne i Rektorhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 1. juni 2023 kl. 18:00 på Tåsen Skole. Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rektorhaugen borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Styret blir igjen etter møtet for en uformell prat, dersom du har andre spørsmål enn de som er på sakslisten.

Vel møtt!

**Hilsen
Styret**



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rektorhaugen Borettslag
avholdes torsdag 01.06.2023 kl. 18:00 på Tåsen Skole (auditoriet).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 1 273 859 til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre honorarer

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensreglene, forslag til nytt pkt. vedr. Bruk av vaskeri og tørkebåser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 16.05.2023

Styret i Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/ Torgeir Gutvik /s/

Karen Margrethe F. Klemetzen /s/ Astere Ndikumana /s/

Mari Owren /s/ Anne Eriksen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	Almedalsveien 8 F	2022 – 2023
Nestleder	Karen Margrethe F. Klemetzen	Rektorhaugen 27	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Eriksen	Rektorhaugen 47	2022 – 2024
Styremedlem	Torgeir Gutvik	Rektorhaugen 23	2021 – 2023
Styremedlem	Astere Ndikumana	Rektorhaugen 27	2021 – 2023
Styremedlem	Mari Owren	Rektorhaugen 39	2022 – 2024

Varamedlem	Sophie Elisa Poppe	Rektorhaugen 37	2022 – 2023
Varamedlem	Hilde Willassen	Rektorhaugen 29	2022 – 2023

Valgkomiteen

Marte Lie Høivik	Rektorhaugen 29	2022 – 2023
Liv Slungaard	Rektorhaugen 25	2022 – 2023

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 Rektorhaugen Borettslag

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter. Rektorhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 468 999, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Rektorhaugen 21-51

Gårds- og bruksnummer:
54 292

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.

Rektorhaugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Styrets rådgiver i OBOS er Margrethe Christiane Køhler Eggan.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 1. mai 2022 til 1. juni 2023 avholdt i alt 13 styremøter og en generalforsamling. Utover styremøtene har styret dialog på e-post, telefon og WhatsApp. I tillegg har styret løpende dialog med vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører. Varamedlemmene har deltatt på styremøter og bidratt i arbeidet med resten av styret. Arbeidet og samarbeidet i styret har fungert godt.

ANBUDSRUNDE PÅ ULIKE TJENESTER

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har derfor siste året gjennomført flere tilbud/anbudsrunder på ulike tjenester. Noen nye leverandører har det blitt. Eksempel på dette er at vi fikk ny vaktmesterleverandør (Borettslagsservice) fra 1. juli 2022. Vi er fornøyde med bytte av leverandør. Videre har vi reforhandlet renholds avtalen som går på trappevask i 2022. Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning ble også reforhandlet, og ny avtale med bedre vilkår gjelder fra 1. januar 2023. I tillegg har vi i april 2023 inngått en ny serviceavtale med Movel på elbilladerne våre.

Vi har forespurt flere banker om bedre rentebetingelser i løpet av vinteren. Foreløpig har vi valgt å beholde dagens långiver, Handelsbanken.

Styret besluttet også bytte av forsikringsselskap fra IF – til Gjensidige. Noen vilkår er nå litt bedre enn tidligere, andre litt dårligere. Totalt sett er villkårende omtrent som tidligere, samtidig som forsikringspremien er lavere. Det vil si gode vilkår til markedspris.

Nytt forsikringsselskap er Gjensidige fra 1. april 2023

Ny forsikringsavtale inneholder bl.a.:

- Forsikring av boligselskapets bygningsmasse
- Påbudsforsikring
- Dugnadsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Rettshjelpsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Arbeidsmaskinforsikring

BALKONGENE

Balkongene ble ferdigstilt i 2021. Etter en pågående juridisk og økonomisk tvist, inngikk Styret v/balkonggruppen og ny styreleder et økonomisk forlik med entreprenør Thorendahl vedrørende sluttoppgjør sommeren 2021, etter at balkongene var ferdigstilt. Dette innebar at Thorendahl sendte kreditnota på deler av sluttoppgjøret, i tillegg til at de skulle levere 100 arbeidstimer vederlagsfritt. Vi har brukt «til gode» timer til å rense takrennene på alle fire blokker, og asfalterte de store hullene ved garasjene og ved blokk nr. 3. Etter ett års befaring og utbedringer av feil/mangler i 2022, gjenstår det fortsatt noen små utbedringer på enkelte balkonger. Styret er i dialog med Aase og Thorendahl for utbedring av dette.

VIBBO – HJEMMESIDEN FOR BORETTSLAGET

Bruken av Vibbo fungerer godt og mange beboere deltar aktivt her. Enkelte beboere får etter avtale fortsatt viktig informasjon i papirform i egen postkasse.

VEDLIKEHOLD OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Blokkene våre er godt vedlikeholdt, men mange ting begynner å bli gamle, det er stadig ting som krever reparasjon og som må prioriteres til fordel for andre ting vi gjerne skulle brukt pengene våre på. Vi tror gode vedlikeholdsplaner er viktig for å kunne planlegge langsiktig og treffe riktige beslutninger.

Styret har derfor besluttet å bestille en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS. Vi mener en ny vedlikeholdsplan er en god investering, og viktig prioritering. En god vedlikeholdsplan tilpasset Rektorhaugen Borettslag vil være et godt utgangspunkt for å prioritere, budsjettere og planlegge fremtidige tiltak.

Vedlikeholdsplanen lages med bakgrunn tilstandsvurdering av vesentlige elementer av bebyggelsen og uteområdet. Når vedlikeholdsplan nå skal lages legges en tilstandsvurdering til grunn for denne. Før planen utarbeides vil OBOS Prosjekt gjøre en befaring i borettslaget, hvor de setter en tilstand basert på visuell kontroll. De befarer fasader, oppganger, kjeller, loft, VVS-anlegg, EI-anlegg, uteområder og tak, samt garasjer og parkeringsplasser.

Faglig hjelp og oppfølging: Hvert år (eller annet hvert år) tilbys et fysisk møte med tekniskrådgiver for å drøfte hvilke vedlikeholdstiltak og utfordringer borettslaget står overfor kommende 1-3 år.

Målet er å få utarbeidet rapporten i 2. halvår 2023.

DUGNADER

To dugnader ble avholdt i 2022, vår og høst. Det er varierende deltagelse, så styret gjorde en undersøkelse på Vibbo om flere kunne delta ved bytte til en hverdag (torsdag). Det ble omtrent samme oppslutning til torsdag og lørdag. Styret velger derfor å opprettholde lørdagen, med litt sosialt og servering etter innsatsen og tilrettelegger slik at de som ikke kan delta i helgen har mulighet for å gjøre en innsats i ukedagene før.

VASKERIENE

Vasketid på vaskerommene bestilles via Vibbo, en ordning som fungerer greit. Beboere som har problemer med ny teknisk ordning tilbys hjelp fra styret. Fast innskudd for fri bruk økte fra 50 kr til 60 kr per måned den 1.1.2023. Derimot ble prisen på engangsvask senket fra 40 kr til 20 kr. Bakgrunnen for dette er at det nå er enklere å betale for engangsbruk og styret slipper fakturering via Vibbo og opptelling m.m.

GARASJER

Det er tildelt tre garasjeplasser siden 1.mai 2022. Det er 19 andelseiere på venteliste per 1.mai 2023. Ventelisten er tilgjengelig på Vibbo. Leien for garasje økte med 50 kr til 300 kr 1.januar 2023. Fjærene i garasjeportene begynner å bli gamle og noen knelte tidligere i år. Dette ble reparert med fjærer vi hadde liggende og en super innsats fra et par beboere.

OVERDRAGELSER

Det har vært seks overdragelser av andeler mellom 1.mai 2022 og 1.mai 2023

RYDDING

Styret er i gang med å opprette inventarlistene for å få oversikt over løsøre som tilhører borettslaget. Vi ønsker også i gang med å rydde i fellesrom/tilfluktsrom. Dette er omfattende arbeid og beboere involveres underveis blant annet med merking av eiendeler og bod- og kjøleskapsdører.

SOMMERFEST

I august 2022 ble det for første gang avholdt en sommerfest for beboerne i Rektorhaugen borettslag. Det ble satt opp telt og grillet pølser, mange stilte med kaker og det var fotball for barna og en felles quiz. Arrangementet var en stor suksess, med over 60 oppmøtte og styret ønsker å gjenta dette også i 2023.

TIL SLUTT EN TAKK TIL ALLE DERE

Tusen takk til alle dere som stiller opp på dugnad, dere som passer på og steller grøntarealer, dere som sender inn spørsmål og forslag og som gir oss tilbakemeldinger. Det setter vi stor pris på. En ekstra takk til "de gode hjelperne" som bistår med alt fra strøing av glattis på vinteren til vanning av plenene om sommeren og ellers med mange små oppdrag som får borettslaget vårt til å gå rundt uten for mange frustrasjoner. Vi er heldige som har gode og engasjerte naboer og tillitsvalgte som gjør viktig arbeid for fellesskapet.

Rektorhaugen Borettslag er - og skal være - et godt og trygt sted å bo, for alle!



Stemmingsbilde fra sommerfesten 2022.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 6 118 156. Dette er noe høyere enn budsjettert, og skyldes blant annet tilskudd etter søknad fra styret på kr 50 000 fra «OBOS gir tilbake» (grønt miljøfond), jf. Note 3, andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 4 077 100. Dette er 394 900 kroner lavere enn budsjettert.

Lavere kostnader enn budsjettert skyldes i hovedsak:

- a) At styret har reforhandlet flere driftsavtaler til bedre betingelser (lavere pris).
- b) At prosjektet utbedring av grunnmur ikke ble gjennomført som planlagt. Midlene var avsatt under posten drift og vedlikehold.
- c) Ingen uforutsette utgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert, og skyldes renteøkninger gjennom året.

Utover dette er kostnader i hovedsak som forventet/budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 1 273 859 vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultatet er noe bedre enn forventet/budsjettert, selv høyere finanskostnader. **Samtidig presiserer styret at resultatet for 2022 er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).**

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 1 250 000. Dette beløpet inkluderer penger til utbedring av grunnmur (et prosjekt som var planlagt gjennomført i 2022).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%. Oslo kommune har blant landets høyeste avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Energiforbruket i vårt borettslag er relativt stabilt. Derimot svinger prisene per kWt mye og er vanskelig å forutse. Vi forventer (legger til grunn i budsjettet) 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.

Forsikring

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

Lån

Rektorhaugen Borettslag har et annuitetslån i Handelsbanken, med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Vi har lagt til grunn høyere rentekostnader i budsjett 2023. Samtidig kan faktiske kostnader bli enda høyere enn budsjettert, det gjenstår å se.

Litt historikk: Renten på borettslagets lån i Handelsbanken har gått fra 1,55 prosent i juni 2021 til 3,60 prosent i oktober 2022. I vårt budsjettarbeid la vi til grunn en rente på ca. 4 prosent. Etter dette har vi hatt flere rentehevinger, og p.t. er renten på 4,35 prosent.

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 justering av ordinære felleskostnader med 15 prosent fra 01.01.2023. Dette tilsvarer en økning pr. leilighet i gjennomsnitt på kroner 748 pr. måned. Dette er en økning fra 665 til 849 kroner pr. måned, uavhengig av størrelsen på din bolig.

Kostnaden for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10. Dvs. fra kr 50 til kr 60 pr. måned.

Leie av garasje plass justeres opp med kr 50. Dvs. fra kr 250 til kr 300 pr. måned.

Bakgrunnen for økning av felleskostnadene var at vi forventer økning av forsikringspremie, TV/internett, kommunale avgifter og rentekostnader. Generelt forventet vi i tillegg en økning i konsumprisindeksen (KPI).

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Stemningsbilde fra 17. mai 2023



Til generalforsamlingen i AL Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Rektorhaugen 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 16. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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.		2 371 287	-1 524 861	2 371 287	2 291 044
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 273 859	-4 741 046	928 000	903 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	37 077	35 359	35 000	35 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-21 566	-18 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	7 590 919	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 382 517	-1 468 989	-1 472 000	-1 246 000
Red. annen langs. gjeld		-14 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 096	-2 923	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	2 501 578		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-80 243	3 896 148	-509 000	-308 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 291 043	2 371 287	1 862 287	1 983 044
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 914 620	2 940 158		
Kortsiktig gjeld		-623 577	-568 871		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 291 043	2 371 287		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 048 846	5 742 680	5 970 000	7 007 000
Ladeinntekter EL-bil		1 500	0	0	0
Andre inntekter	3	67 810	29 026	30 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 118 156	5 771 706	6 000 000	7 032 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 044	-26 991	-42 000	-41 000
Styrehonorar	5	-270 000	-74 500	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-37 077	-35 359	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-7 995	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-14 000	-121 425	-170 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-194 983	-189 485	-200 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-967	-308 095	-25 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-564 194	-6 491 150	-1 00 000	-1 250 000
Forsikringer		-250 423	-210 379	-230 000	-275 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-690 971	-648 361	-670 000	-771 000
Energi/fyring	10	-1 225 433	-1 118 218	-1 100 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 050	-226 770	-235 000	-282 000
Andre driftskostnader	11	-512 344	-506 729	-600 000	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 077 100	-9 998 570	-4 472 000	-5 059 000
DRIFTSRESULTAT		2 041 056	-4 226 864	-1 528 000	1 973 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 212	9 114	0	0
Finanskostnader	13	-789 409	-523 296	-600 000	-1 070 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-767 197	-514 182	-600 000	-1 070 000
ÅRSRESULTAT		1 273 859	-4 741 046	928 000	903 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 741 046		
Reduksjon udekket tap		1 273 859	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	15	47 061	62 572
Øremerkede bankinnskudd	22	132 008	130 912
SUM ANLEGGSMIDLER		12 509 918	12 524 333
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 702	33 788
Kundefordringer		3 100	1 500
Forskuddsbetalte kostnader		0	52
Andre kortsiktige fordringer		0	28 113
Driftskonto OBOS-banken		862 938	848 746
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 000
Sparekonto OBOS-banken		2 037 880	2 020 959
SUM OMLØPSMIDLER		2 914 620	2 940 158
SUM EIENDELER		15 424 539	15 464 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	16	-17 142 598	-18 416 457
SUM EGENKAPITAL		-17 132 598	-18 406 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 190 760	31 573 277
Borettsinnskudd	18	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	19	246 000	232 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 933 560	33 302 077

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		72 102	66 189
Leverandørgjeld		362 912	287 602
Skyldige offentlige avgifter	20	-10 575	13 546
Påløpte renter		99 047	47 979
Påløpte avdrag		100 091	120 735
Annen kortsiktig gjeld		0	32 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		623 577	568 871

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 424 539	15 464 491
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2023

Styret i AL Rektorhaugen Borettslag

Tor K. Dedekam
Pederssen /s/Anne
Eriksen /s/Torgeir
Gutvik /s/Karen M. F.
Klemetzen /s/Astere
Ndikumana
/s/Mari Owren
/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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 926 744
Garasje	80 250
Eiendomsskatt	20 992
Vaskeri	14 410
Tillegg elbil	11 000
Leie av sykkelparkering i liten garasje	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 054 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 048 846

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	200
El-bil	15 650
Regnskapskorrigeringer	35
Ladeanlegg	1 500
Leie	1 175
Tilskudd OBOS gir tilbake	50 000
Utbetalte vaskeripenger	-750
SUM ANDRE INNTEKTER	67 810

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 044
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 044

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 184, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-967
SUM KONSULENTHONORAR	-967

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Aase Prosjekt AS	-9 482
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 482
Drift/vedlikehold bygninger	-34 955
Drift/vedlikehold VVS	-66 908
Drift/vedlikehold elektro	-1 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 006
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 060
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 351
Kostnader leiligheter, lokaler	-28 450
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-564 194

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 009
Vann- og avløpsavgift	-459 440
Renovasjonsavgift	-210 522
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-690 971

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-214 143
Strøm oljefyr el. bereder	-331 098
Fjernvarme	-680 192
SUM ENERGI / FYRING	-1 225 433

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-856
Container	-26 738
Driftsmateriell	-7 043
Lyspærer og sikringer	-3 015
Vaktmestertjenester	-163 885
Renhold ved firmaer	-207 774
Snørydding	-77 499
Gressklipping	-20 508
Andre fremmede tjenester	10 850
Trykksaker	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 184
Andre kontorkostnader	-854
Bank- og kortgebyr	-3 922
Velferdskostnader	-5 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-512 344

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 017
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 051
SUM FINANSINTEKTER	22 212

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-789 409
SUM FINANSKOSTNADER	-789 409

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	5 954 362
Oppskrevet 1972	498 967
Tilgang 1989	260 000
Tilgang 1995	5 617 520
SUM BYGNINGER	12 330 849

Gnr.54/bnr.292

Tomten er festet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere Norges Statsbaner) i 75 år fra 1958.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Maskiner			
Tilgang 1998	65 645		
Tilgang 1999	20 000		
Avskrevet tidligere	-85 644		1
Tørketrommel			
Tilgang 2022	21 566		
Avskrevet i år	-3 594		
			17 972
Tørketrommel			
Tilgang 2016	27 125		
Avskrevet tidligere	-27 124		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2015	49 800		
Avskrevet tidligere	-49 799		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016	51 750		
Avskrevet tidligere	-51 749		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	89 198		
Avskrevet tidligere	-44 599		
Avskrevet i år	-29 733		
			14 866
Søppelplass			
Tilgang 2022	18 750		
Avskrevet tidligere	-781		
Avskrevet i år	-3 750		
			14 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			47 061
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-37 077

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-26 134 163
Økning i 2021	-7 590 919
Nedbetalt tidligere	2 151 805
Nedbetalt i år	1 382 517
	-30 190 760
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-30 190 760

NOTE: 18

Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 496 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-246 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-246 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	10 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	10 575

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	30 190 760
Påløpte avdrag	100 091
TOTALT	31 787 651

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

Bygninger	12 330 849
TOTALT	12 330 849

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



3. GODTGJØRELSER

- A) Honorar til det sittende styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 120 000,- tilsvarende budsjett 2023.
- B) Andre honorarer foreslås satt til kr 170 000,- tilsvarende budsjett 2023, til de gode hjelperne og ekstern styreleder.

4. INNKOMNE FORSLAG

Styret har ikke mottatt innkomne forslag fra andelseiere til behandling. Styret fremmer selv følgende forslag:

- A) Husordensreglene – tillegg nytt pkt. 13 d
Styret foreslår følgende endring av husordensreglene til årets generalforsamling, under nytt punkt 13 d med ordlyden:

"Bruk av vaskeriene og tørkebåsene er kun for eiere av andeler og deres med beboere, eller beboere med leieforhold ut over 30 dager".

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Se vedlagt redegjørelse datert 23.04.23 for valgkomiteens arbeid og innstilling.

- A) Valg av styreleder for 1 år
Valgkomiteen innstiller: Tor Kjetil Dedekam Pederssen (gjenvalg)
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valgkomiteen innstiller: Torgeir Gutvik (gjenvalg)
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valgkomiteen innstiller: Tone Bay (ny) og Tora Marie Krogh (ny).
- D) Valg av valgkomité
Valgkomiteen ønsker avløsning, og oppfordrer nye kandidater til å melde sin interesse for valgkomitearbeidet.

I valgkomiteen for Rektorhaugen Borettslag
Marte Lie Høivik
Liv Slungaard

Vedlegg:

1. Litt informasjon om borettslaget
2. Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)
3. Kopi av rundskriv, april 2023
4. Kopi av rundskriv, januar 2023
5. Kopi av rundskriv, november 2022
6. Innstilling fra valgkomiteen 2023, brev datert 23.04.2023

Litt informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du finner mer informasjon om Rektorhaugen Borettslag og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, regnskap, budsjett, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Protokollen fra Generalforsamling blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no.

Styrets e-postadresse er rektorhaugen@styreverrommet.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring fra 1. april 2023, med polisenummer 92242419. 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 22 86 83 98, 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Rektorhaugen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste. Etter tilbud/anbudsrunde våren 2022 falt valget på Borettslagsservice, som ny leverandør fra 01.07.2022.

Vaktmesteren Sigmund er innom oss et par ganger i uken (fortrinnsvis tirsdager og torsdager) for tilsyn, service og reparasjoner av fellesarealer. Vi har fått flere positive tilbakemeldinger på jobben han gjør, og at beboere oppfatter han som hyggelig og serviceinnstilt. Vi minner om at dersom ikke annet er avtalt skriftlig med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv, om man ber om hjelp til utførelse av arbeid.

Avtalen inkluderer også snømåking m/strøing om vinteren, og gressklipping i sommerhalvåret.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Garasjeplasser til leie i borettslaget, med venteliste. Styret tildeler plasser etter ansiennitet.

Kabel-TV/internet

Vi er medlem av «innkjøpsalliansen» Kringsjånnett SA, som igjen har avtale med Telia. Kringsjånnett SA skal tilby medlemmene et tidsmessig tilbud av kringkastingssignaler og interaktive kommunikasjonstjenester, som skal formidles gjennom foretaks fellesnett frem til medlemmenes interne nett.

Vi minner om at feil må meldes direkte til Telia av beboer på 924 05 050.

Kringsjånnett SA
Postboks 62 Tåsen
0801 Oslo
Org.nr: 984 581 076
Telefon: 484 94 319

For mer informasjon se www.kringsjånnett.net og benytt gjerne kontaktskjemaet på hjemmesiden for å komme i kontakt med styret i Kringsjånnett.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos **Jernia** ved Ullevål Stadion. Skilt på ringetablåene monteres av styremedlem.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rektorhaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



**Vedlegg 2: Større vedlikehold og rehabilitering (historikk)**

Årstall	Beskrivelse av tiltak	Beløp i millioner kr
1988	Nye vinduer og balkongdører	3,20
1990	Nye søppelkasse hus	0,24
	Installasjon av varmepumper	0,89
	Dørtelefonanlegg	
1991	Nytt garasjetak	0,12
1994 - 95	Nytt ventilasjonsanlegg	0,30
	Nye tak og takisolasjon	5,31
1996	Energisparende lysarmaturer	0,04
	Nye sandkasser, uteplasser	0,04
1997	Oppussing av vaskeriene	0,03
	Sikring av vinduer i 1. etasje	0,01
	Nytt fyringsanlegg	0,54
	Nye tørkebåser	0,06
	Grøntanlegg, påfylling av jord	0,08
	Asfaltering av stikkveier	0,10
1999	Nye entredører	0,62
2000	Ny oljetank	0,21
	Utvendig oppussing fasader, vinduer og balkonger	5,50
	Oppgradering av el-anlegget	1,00
	Utskifting av låser blokk nr. 1	0,02
	Reparasjon av fuktskader blokk nr. 2 og nr. 3	0,08
	Felling av skadede trær og trepleie	0,04
	Oppussing av oppganger	0,26
2000 - 01	Oppussing av kjeller blokk nr. 1 og nr. 2	0,03
	Oppussing av ytterdører	0,30
	Fornyelse av varmtvannssystemet	0,60
	Utskifting av kjølemaskineriet blokk nr. 2 og nr. 4	0,03
2001	Nye balkongblomsterkasser	0,10
	Nye brystninger underetasje, blokk nr. 4	0,01
	Grøntanlegg	1,00
2002	Innkjøp av nye tørketromler, 4 stk.	0,09
2003	Rehabilitering varmepumpe	0,13
2004	Opparbeidelse av 2 lekeplasser	0,13
	Fornyelse av varmepumpeanlegget	1,42
2005	4 stk. nye sirkulasjonspumper til radiatorene	0,08
	Rekkverk i oppganger (ekst. Finansiert)	0,05
2006	Våtromsprosjekt, bad og wc, avløpsrør	16,3
2008	Nye lamper i oppgangene	0,08
	To nye vaskemaskiner	0,07
	Digitalisering av TV m.v.	0,09
2009	Trefelling og beplanting	0,08
2010	Maling av vinduer	0,07
	Internkontroll og utbedring av elektrisk anlegg	0,08
2012	Overgang til fjernvarme	0,11
2013	Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	0,27
2014	Tilstandsvurdering bygningsmasse	0,05



2015	ENØK analyse	0,05
	Drenering	4,05
2017	Lekeplasser	0,07
	Hovedsirkulasjonspumpe	0,07
	Beplantning	0,13
2018	Sirkulasjonspumper 3 stk.	0,09
2019	HMS tiltak: Slukkeutstyr fellesarealer, nye røykvarslere til alle leiligheter. Norsk Brannvern.	0,12
2020 - 01	Balkongprosjekt, nye og større balkonger mm. Entreprenør Thorendahl AS. Prosjektledelse av Aase prosjekt AS. Byggherre Rektorhaugen BRL v/Balkonggruppa. Utbedring av feil og mangler etter ettårsbefaring utført i 2022.	Ca. 21 millioner
2022	Nye utebenker m/bord 4 stk. Utvidelse av to sosialsoner m/heller på gressplen, og oppmurt to utegriller i stein. Rens av takrenner på alle fire blokker, og asfaltering av huller på plassen foran garasjene (Thorendahl)	

Ny vedlikeholdsplan er bestilt fra OBOS Prosjekt AS – og forventes levert i 4. kvartal 2023.



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

rektorhaugen@styerommet.no

vibbo.no/rektorhaugen

Til beboere i
Rektorhaugen Borettslag

Oslo, 01.04.2023

Informasjon om nytt forsikringsselskap og skadehåndtering

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler og vilkår. Vi har derfor gjennomført en tilbud/ anbudsrunde på forsikringsvilkår. Styret har med bakgrunn i dette besluttet å bytte forsikringsselskap fra IF til Gjensidige. Noen vilkår er nå litt bedre enn tidligere, andre litt dårligere. Totalt sett er villkårende omtrent som tidligere, samtidig som forsikringspremien er lavere. Det vil si gode vilkår til markedspris.

Nytt forsikringsselskap er Gjensidige fra 1. april 2023

Ny forsikringsavtale inneholder bl.a.:

- Forsikring av boligselskapets bygningsmasse
- Påbudsforsikring
- Dugnadsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Rettshjelpsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Arbeidsmaskinforsikring

Forsikring via OBOS – ny rutine ved melding av skade

Forretningsfører vil nå avlaste deg og styret i forsikringssaker, fra melding av skade til saken er avsluttet. Nye skader kan du enkelt melde inn som andelseier / beboer direkte til OBOS sin forsikringsavdeling (ikke via Styret eller til forsikringsselskapet). Styret har full oversikt og status over pågående og avsluttede saker digitalt.

Skadehåndtering

Når skade oppstår, skal du nå melde skaden til forsikringsavdelingen hos OBOS på

➤ **e-post forsikring@obos.no eller på telefon: 22 86 83 98**

Ved innmelding per e-post eller telefon må følgende informasjon oppgis:

- Boligselskapets navn (Rektorhaugen Borettslag)
- Hvor har skaden skjedd?
- Når oppsto skaden?
- Leilighet(er)/fellesareal som er skadet
- Beboeres navn/kontaktperson, adresse og telefonnummer
- Er det foretatt skadebegrensning eller foreløpig utbedring? I så fall hva og av hvem?
- Ved innbrudd eller hærverk: er politiet varslet og evt. anmeldelsesnummer?

Side 1 av 2



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
rektorhaugen@styrerommet.no
vibbo.no/rektorhaugen

Forsikringsavdelingen i OBOS 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 beboer må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

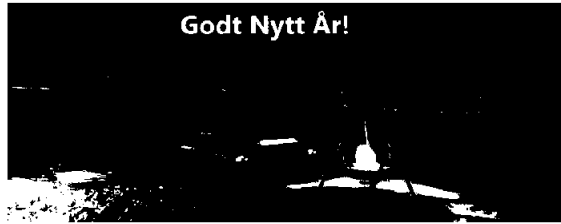
—
Solen skinner, og vi gleder oss til å møte naboer utendørs på flotte grønne fellesarealer etter vårdugnaden lørdag 6. mai. Imellomtiden ønske vi i styret dere alle en riktig GOD PÅSKE!



Ta kontakt med oss om du har noe på hjerte. Vi setter pris på hjelp, forslag og tilbakemeldinger. Vårt mål er at borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.

for styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder (mobil 481 44 444)

Rundskriv januar 2023
Rektorhaugen Borettslag



Nytt år, nye muligheter!

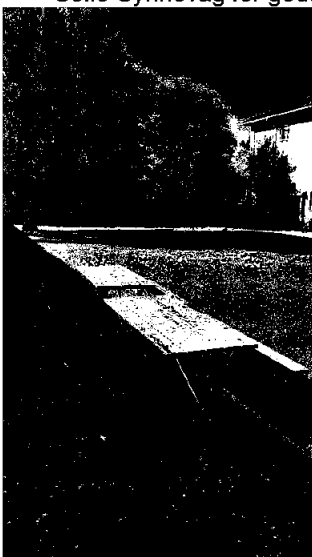
Januar betyr nytt år og nye muligheter, men også tid for styret til kort å oppsummere året 2022 i Rektorhaugen Borettslag. Samtidig ser vi fremover mot lysere tider, hvor vi igjen kan møte gode venner og naboer utendørs på flotte grønne fellesarealer etter vårdagnaden. Uteplassene er nå oppgradert og utvidet med nye benker og utegriller.

Vi har nok alle kjent på følelser, tanker, frustrasjon og maktesløshet rundt pandemi, økte priser og krigssituasjonen i Europa. Mange kjenner også på hvordan disse endringene påvirker oss, både privat og i jobbsammenheng. Det har vært, og er, mye å fordøye. Nå ser vi likevel fremover mot våren og lysere tider. **Vårt borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.** Her kan vi alle bidra positivt. Vi må vise toleranse, ta vare på hverandre og bry oss. Og det er ikke så mye som skal til. Et lite smil, et vennlig «hei», «hvordan har du det?» eller «kan jeg hjelpe deg?». Slik bidrar vi sammen til et godt naboskap.

Noen høydepunkter i 2022

Noen høydepunkter, kort oppsummert:

- Vårdagnad og høstdagnad ble gjennomført med godt oppmøte og godt resultat.
- Generalforsamlingen ble gjennomført på Tåsen skole 11. mai med stort positivt engasjement. Nye og gamle andelseiere møtte opp, stilte spørsmål og fikk svar og utfyllende informasjon fra styret. Vi takket av Anne Sofie Synnevåg for godt arbeid, engasjement og innsats som styremedlem.



- Vi fikk ny vaktmesterleverandør fra 1. juli: Borettslags-Service. De gjør en god jobb.
- Borettslagets sommerfest ble avholdt i fint sensommervær den 27. august. Omkring 60 beboere deltok, derav rundt 20 barn. Det ble pølser på grillen, kaker, kaffe, leker, quiz og premier. Det var flott å se så mange hyggelige og fornøyde naboer samlet på plenen og i teltet. Vi planlegger å gjenta suksessen i år.
- Styret mener det er viktig å legge til rette for gode møteplasser. Uteplassene ble oppgradert med bl.a. nye benker og utegriller. Styret søkte og Borettslaget mottok et tilskudd på kr. 50.000,- fra OBOS til dette arbeidet.
- Ettårs-befaring av balkonger ble gjennomført. Noen mindre kosmetiske utbedringer gjenstår her.
- Endelig fikk vi asfaltert alle hullene på parkeringsplassen! I tillegg fikk vi rensset takrennene.

Side 1 av 3

Rundskriv januar 2023
Rektorhaugen Borettslag

Hva skjer i Rektorhaugen Borettslag i 2023?

Her er noen kommende arrangementer som vi håper å se deg på, og viktige prioriteringer for styrets arbeid:

- Invitasjon kommer til vårdugnad i begynnelsen av mai.
- Generalforsamling planlegges også gjennomført i mai måned.
- Vi skal gjenta suksessen med nabofest/sommerfest i august/september.
- God drift og økonomistyring er viktig arbeid for Styret. Vi vil fortsette arbeidet med oppfølging av driftsavtaler og tilbud/reforhandling med leverandører. Videre vil vi jobbe med nye/oppdaterte vedlikeholdsplaner, samtidig som vi vurderer bistand med forslag til gode energiltak. Videre skal utbedring av grunnmurs gjennomføres.



Vil du delta som tillitsvalgt i styret eller foreslå kandidater?

Valgkomiteen er nå i gang med å lete etter nye medlemmer til styret i borettslaget. De som er på valg i år er styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Vi oppfordrer beboere til å foreslå kandidater, enten deg selv eller en god nabo. Dette er en unik mulighet til å bli en del av en engasjert og dyktig gjeng som jobber for at borettslaget vårt skal være solid, trygt og trivelig! Hvis du har spørsmål eller forslag til kandidater kan du skrive til et av medlemmene i valgkomiteen: Liv Slungaard har e-post livslun@gmail.com (mobil 48062219) eller Marte Lie Høivik har e-post marte.lie.hoivik@gmail.com (mob 92437392).

Frist for innspill er 1. mars 2023.

(Bilde til venstre: Andelseier Rolf Hervig orienterer og gir innføring i teknisk anlegg til ny leverandør av vaktmestertjenester; Borettslags-Service).

Forslag til generalforsamling

Vi planlegger å arrangere ordinær generalforsamling i mai måned. I forkant av møtet vil du motta en formell innkalling med informasjon om dato og klokkeslett, og hvor møtet skal avholdes. Eventuelle forslag du som andelseier ønsker behandlet av generalforsamlingen må være mottatt i styret senest 1. mars 2023. For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen er det ønskelig at:

- det går klart frem at saken ønskes behandlet på generalforsamling.
- forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak.

Dette vil hjelpe oss å behandle og ta stilling til saken. Forslag sendes helst på e-post til styret: rektorhaugen@styrerommet.no. Alternativt kan forslag legges i postkassen til styret på kjellerdør i blokk nr. 3.



Rundskriv januar 2023
Rektorhaugen Borettslag



Anne-Sofie Synnevåg.

Bilde: Rolf (andelseier), Sigmund (vaktmester) og Haavard fra Borettslags-Service.
Fotograf: Tor-Kjetil (styreleder).

Vi ser igjen fremover mot våren og lysere tider.

Ta kontakt med oss om du har noe på hjerte. Vi setter pris på hjelp, forslag og tilbakemeldinger. Vårt mål er at borettslag skal være et godt og trygt sted å bo.

Du kan kontakte oss ved å sende melding via <https://vibbo.no/rektorhaugen>, e-post rektorhaugen@styrerommet.no. Eller legg brev i styrepostkassen på kjellerdør i blokk nr. 3. Styreleder kan nås på mobil 481 44 444. Legg igjen en SMS og han ringer deg opp igjen.

Vi ønsker alle beboere ett godt 2023.

Hilsen

Styret



Bilde fra venstre: Karen, Hilde, Mari, Astere og Torgeir (Fotograf: Tor-Kjetil).



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
rektorhaugen@styrerrommet.no
vibbo.no/rektorhaugen

Til andelseiere i
Rektorhaugen Borettslag
0876 OSLO

Oslo, november 2022

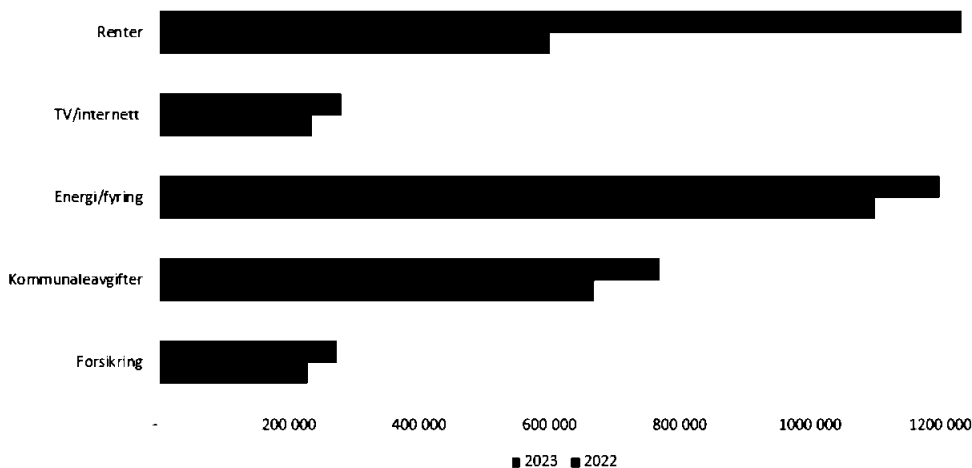
Informasjon om budsjett 2023 Varsel om endring av felleskostnader fra 1. januar 2023

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring i Rektorhaugen Borettslag. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende driftsavtaler, samtidig som vi legger planer for fremtidige små og store vedlikeholdsprosjekter. Når kostnader stiger er det nødvendig å justere inntektene til borettslaget gjennom økning av felleskostnadene. Det siste året har vi opplevd kraftig økning av bl.a. energikostnader og rentekostnader.

Budsjett 2023

Søylediagrammet under viser de fem poster med størst endring i budsjett 2023 vs. 2022. Rentekostnadene er den enkeltposten som øker mest. Renten på borettslagets lån i Handelsbanken har gått fra 1,55 prosent i juni 2021 til 3,60 prosent i oktober 2022. Neste offentliggjøring av rentebeslutning fra Norges Bank skjer 15. desember. Vi har tatt høyde for en rente i budsjett 2023 på ca. 4 prosent.

Budsjett 2023 vs. 2022



Økning av felleskostnadene

Styret har vedtatt å endre ordinære felleskostnader med 15 prosent fra 01.01.2023. Dette tilsvarer en økning pr. leilighet i gjennomsnitt på kroner 748 pr. måned. Dette er en økning fra 665 til 849 kroner pr. måned, uavhengig av størrelsen på din bolig.

Side 1 av 2



AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

rektorhaugen@styrerrommet.no

vibbo.no/rektorhaugen

Kostnaden for bruk av vaskeri justeres opp med kr 10. Dvs. fra kr 50 til kr 60 pr. måned. Leie av garasjeplass justeres opp med kr 50. Dvs. fra kr 250 til kr 300 pr. måned.

Bakgrunnen for økning av felleskostnadene er at vi forventer økning av forsikringspremie, TV/internett, kommunale avgifter og rentekostnader. Generelt forventes i tillegg en økning i konsumprisindeksen (KPI). Energiforbruket er relativt stabilt. Derimot svinger prisene per kWh mye og er vanskelig å forutse. Vi legger til grunn strømstøtte fra staten kombinert med store svingninger i energiprisene også neste år. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 12% for renovasjon og 16,5% for vann- og avløp. Endelig vedtak foreligger ikke før i desember. Oslo kommune har blant landets høyeste avgifter.

Tabellen under viser hva vi legger til grunn i budsjettet økning av kostnader på fem enkeltposter. Kolonnen helt til høyre viser snitt økning i budsjett per bolig per måned.

Budsjettet økning 2023 vs. 2022

Kostnadposter	Pr. år for BRL	Pr. mnd for BRL	Snitt pr. bolig pr. mnd
Bygningsforsikring	45 000	3 750	38
Kommunaleavgifter	100 000	8 333	83
Energi/fyring	100 000	8 333	83
TV/internett	48 000	4 000	40
Renter	634 000	52 833	528
Sum kostnadsøkninger	927 000	77 250	773

Budsjettet økning 2023 vs. 2022

Inntektsposter	Pr. år for BRL	Pr. mnd for BRL	Snitt pr. bolig pr. mnd
Vaskeri*	3 000	250	10
Garasjeplass*	15 600	1 300	50
Felleskostnader + 15%	897 000	74 750	748

*Gjelder kun de som har/bruker

Styret minner om at varmtvann og oppvarming fra radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Eventuelt reduksjon i strøm og vannforbruk i boligene vil kunne redusere fremtidig kostnader for Rektorhaugen Borettslag.

Vi håper informasjonsbrev og tabell gir deg tilstrekkelig innsikt og forståelse for økningene. Er noe likevel uklart, eller du har spørsmål ta kontakt med oss på e-post rektorhaugen@styrerrommet.no

--

For styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder



Oslo, 23.04.2023

Rektorhaugen borettslag – innstilling fra valgkomiteen 2023

Valgkomiteen har i 2022/23 bestått av:

Marte Lie Høivik (RH nr. 29) og Liv Slungaard (RH nr. 25).

Valgkomiteens oppdrag og arbeid:

Valgkomiteen innhentet i januar oversikt fra styret over hvilke styre- og varamedlemmer som var på valg i år og hvilke medlemmer som ikke var på valg. Vi skaffet oss deretter en oversikt over hvem av medlemmene som ønsket å stille til gjenvalg og hvem som ønsket å tre ut av styret. Konklusjonen ble at valgkomiteen skulle finne kandidater til to styreverv (for Anette Østrem og Astere Ndikumana) og to varaverv (for Sophie Poppe og Hilde Willassen).

Valgkomiteen informerte beboerne i begynnelsen av februar om at vi var på jakt etter kandidater til styret og oppfordret beboerne om å foreslå seg selv eller en god nabo. Informasjonen ble sendt ut på Vibbo og publisert i borettslagets Facebook-gruppe. Valgkomiteen fikk ingen tilbakemeldinger på dette initiativet.

To kvelder i mars tok valgkomiteen en dør-til-dør-runde i borettslaget og informerte alle som var hjemme - og åpnet døra - om behovet for nye medlemmer til styret. Vi oppfordret hver enkelt om å stille. Et par beboere sa seg villig til å stille som kandidat til varaverv. Ingen beboere sa seg villig til å stille som kandidat til styreverv.

I for- og etterkant av vår felles dør-til-dør-aksjon, har valgkomiteen drevet med aktivt oppsøkende virksomhet på hver vår kant ved å stoppe folk på uteområdene, samt ringe, sms'e og maile aktuelle kandidater. Til tross for iherdig innsats, har dette ikke gitt noen positive resultater.

I april publiserte valgkomiteen et nytt innlegg på borettslagets Facebook-side. Det resulterte i at én beboer tok kontakt og sa seg villig til å stille som kandidat til varaverv.

Valgkomiteen har underveis vært i dialog med styret, og i april fikk vi beskjed fra dem om at styret kommende år kan bestå av kun fire styremedlemmer + styreleder, noe som i realiteten innebar at det ikke lenger var behov for å lete etter kandidater til styreverv. Det var imidlertid fremdeles ønskelig med to kandidater til varaverv, nytt av året var at disse kunne være kun «back-up» (uten møteplikt).

Valgkomiteen er nå klar med sin innstilling:

- **Styreleder gjenvelges**
- **Styremedlem Torgeir Gutvik gjenvelges. (Øvrige tre styremedlemmer er ikke på valg i år).**
- **To nye kandidater til varaverv i styret (og oppfordrer kandidatene om delta aktivt i styrets møter):**
 - **Tone Bay (RH nr. 43)**
 - **Tora Marie Krogh (RH nr.)**



Oslo, 23.04.2023

Avsluttende kommentarer:

Valgkomiteen har hatt et ønske om å bidra til at styret blir så representativt som mulig for borettslaget vårt, både mht. alder, familiesituasjon, fagkunnskap og kjønn. Ettersom vi i år ikke har lyktes med å finne mannlige kandidater eller representanter for de mange barnefamiliene i borettslaget vårt, kan dette være et særlig mål for neste års valgkomite?

Valgkomiteen har for øvrig nå sittet i tre år og bør vel avløses av noen andre til neste år. Vi setter stor pris på det om styret kan gi oss innspill dersom dere kjenner til aktuelle kandidater 😊

Mvh

Marte Lie Høivik og Liv Slungaard