



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 771 706	5 747 276
Sum inntekter		5 771 706	5 747 276
Kostnader			
Lønnskostnad		101 491	173 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 359	35 620
Annen driftskostnad		9 861 721	19 111 864
Sum kostnader		9 998 570	19 320 721
Driftsresultat		-4 226 864	-13 573 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 114	19 161
Sum finansinntekter		9 114	19 161
Annen finanskostnad		523 296	364 532
Sum finanskostnader		523 296	364 532
Netto finans		-514 182	-345 371
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 741 046	-13 918 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 741 046	-13 918 815
Årsresultat		-4 741 046	-13 918 815
Totalresultat		-4 741 046	-13 918 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 741 046	-13 918 815
Sum overføringer og disponeringer		-4 741 046	-13 918 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		62 572	79 181
Sum varige driftsmidler		12 393 421	12 410 030
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		130 912	2 629 567
Sum finansielle anleggsmidler		130 912	2 629 567
Sum anleggsmidler		12 524 333	15 039 597
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 500	3 140
Andre fordringer		61 952	99 716
Sum fordringer		63 452	102 856
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 705	35 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 705	35 688
Sum omløpsmidler		2 940 158	138 544
SUM EIENDELER		15 464 491	15 178 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		18 416 457	13 675 411
Sum opptjent egenkapital		-18 416 457	-13 675 411
Sum egenkapital		-18 406 457	-13 665 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 573 277	25 451 347
Øvrig langsiktig gjeld		1 728 800	1 728 800
Sum annen langsiktig gjeld		33 302 077	27 180 147
Sum langsiktig gjeld		33 302 077	27 180 147
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 714	166 840
Leverandørgjeld		287 602	1 311 681
Skyldige offentlige avgifter		13 546	15 124
Annen kortsiktig gjeld		99 009	169 760
Sum kortsiktig gjeld		568 871	1 663 405
Sum gjeld		33 870 948	28 843 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 464 491	15 178 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345732

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 468 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 771 706	5 747 276
Sum inntekter		5 771 706	5 747 276
Kostnader			
Lønnskostnad		101 491	173 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 359	35 620
Annen driftskostnad		9 861 721	19 111 864
Sum kostnader		9 998 570	19 320 721
Driftsresultat		-4 226 864	-13 573 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 114	19 161
Sum finansinntekter		9 114	19 161
Annen finanskostnad		523 296	364 532
Sum finanskostnader		523 296	364 532
Netto finans		-514 182	-345 371
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 741 046	-13 918 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 741 046	-13 918 815
Årsresultat		-4 741 046	-13 918 815
Totalresultat		-4 741 046	-13 918 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 741 046	-13 918 815
Sum overføringer og disponeringer		-4 741 046	-13 918 815



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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	62 572	79 181
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	12 393 421	12 410 030
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	130 912	2 629 567
------------------	---------	-----------

Sum finansielle anleggsmidler	130 912	2 629 567
-------------------------------	---------	-----------

Sum anleggsmidler	12 524 333	15 039 597
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	1 500	3 140
-----------------	-------	-------

Andre fordringer	61 952	99 716
------------------	--------	--------

Sum fordringer	63 452	102 856
----------------	--------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 876 705	35 688
-------------------------------------	-----------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 876 705	35 688
---	-----------	--------

Sum omløpsmidler	2 940 158	138 544
------------------	-----------	---------

SUM EIENDELER	15 464 491	15 178 141
---------------	------------	------------

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	18 416 457	13 675 411
Sum opptjent egenkapital	-18 416 457	-13 675 411
Sum egenkapital	-18 406 457	-13 665 411
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 573 277	25 451 347
Øvrig langsiktig gjeld	1 728 800	1 728 800
Sum annen langsiktig gjeld	33 302 077	27 180 147
Sum langsiktig gjeld	33 302 077	27 180 147
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 714	166 840
Leverandørgjeld	287 602	1 311 681
Skyldige offentlige avgifter	13 546	15 124
Annen kortsiktig gjeld	99 009	169 760
Sum kortsiktig gjeld	568 871	1 663 405
Sum gjeld	33 870 948	28 843 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 464 491	15 178 141



Organisasjonsnr: 948 468 999
AL REKTORHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0209 Rektorhaugen Borettslag





Til andelseierne i Rektorhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18.30 på Tåsen Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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.

Pandemien har gjort at generalforsamling har vært gjennomført digitalt de siste to årene. Vi ser derfor spesielt frem til å kunne møtes fysisk i år og hilse på nye og gamle naboer. 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 onsdag 11. mai 2022 kl. 18.30 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår dekning av årets negative resultat ved overføring av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre honorarer

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret foreslår vedtektsendring under punkt 8-1 (1) vedr. Antall tillitsvalgte

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 06.04.2022

Styret i Rektorhaugen Borettslag

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/ Anette Østrem /s/ Torgeir Gutvik /s/
Karen Margrethe F. Klemetzen /s/ Astere Ndikumana /s/ Mari Owren /s/
Anne Sofie Synnevåg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Kjetil Dedekam Pederssen	2021 – 2022
Nestleder	Karen Margrethe F. Klemetzen	2020 – 2022
Styremedlem	Anette Østrem	2021 – 2023
Styremedlem	Torgeir Gutvik	2021 – 2023
Styremedlem	Astere Ndikumana	2021 – 2023
Styremedlem	Mari Owren	2020 – 2022
Styremedlem	Anne Sofie Synnevåg	2021 – 2022
Varamedlem	Anne Eriksen	2021 – 2022
Varamedlem	Sophie Elisa Poppe	2021 – 2022

Valgkomiteen

Marte Lie Høvik	2021 – 2022
Liv Slungaard	2021 – 2022
Absera T. Koricho	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 4 kvinner. I tillegg har vi dyktige varamedlemmer som også deltar aktivt i styremøtene.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Styrets rådgiver i OBOS er Margrethe Christiane Køhler Eggan.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 1. mai 2021 til 1. mai 2022 avholdt 13 styremøter og en digital generalforsamling. Utover styremøtene har styremedlemmene dialog på e-post, telefon og WhatsApp. I tillegg har styret løpende dialog med vaktmester, beboere, leverandører, eiendomsmeglere og forretningsfører. Det ble ansatt ny ekstern styreleder ved forrige generalforsamling, og samarbeidet i styret har fungert godt. Varamedlemmene har deltatt på styremøtene og bidratt likeverdig i arbeidet.

FELLESKOSTNADER

Styret vedtok å øke ordinære felleskostnader med seks (6) prosent fra 1. mars 2022 på bakgrunn av forventet økning i konsumprisindeksen, kommunale avgifter, strøm mm. Videre har vi budsjettert med renteøkning og høyere energipriser (til både elektrisk oppvarming og fjernvarme). Dette ble forhåndsvarslet i nyhetsbrev før jul og senere meddelt og forklart i nyhetsbrev av 30. januar 2022

ANBUDESRUNDE PÅ ULIKE TJENESTER

God drift, økonomistyring og kostnadskontroll er viktig arbeid for oss. Styret har derfor i år hatt gjennomgang og reforhandlet kontrakter med leverandører for tjenestene vaktmester, trappevask og grøntanlegg for å kvalitetssikre at vi har tilfredsstillende avtaler. Det er innhentet tilbud fra seks nye leverandører, i tillegg til reviderte tilbud fra eksisterende. Vurderingen av disse er i skrivende stund ikke ferdig, men når nye kontrakter inngås, vil beboerne bli varslet.

BALKONGSAKEN

Styret, ved balkonggruppen og ny styreleder, inngikk forlik med entreprenør Thorendahl vedrørende sluttoppgjør etter at balkongene var ferdigstilt. Det ble mange og lange forhandlinger knyttet til prosess, produkt og økonomi. Det vil være for omfattende å gå i detalj om dette her, men om det er noe knyttet til balkongsaken som du lurer på kan styret kontaktes eller de som satt i balkonggruppa. Generalforsamlingen vedtok en økonomisk ramme på 22 millioner. Den totale kostnaden fordelt på 2020 og 2021 ble kr 20.825.908.-

STATSANSATTKLAUSULEN

Styreleder er, på vegne av styret, i dialog med Bane Nor Eiendom om statsansattklausulen. Reglene bør revurderes/moderniseres, blant annet fordi det i dag er nye regler for hvem som er å anse som statsansatt og fordi reglene om arv og overtakelse ved samlivsbrudd bør oppdateres. Målet må være at reglene er enklest mulig å forstå slik at kjøp og salg av andelsboliger kan gjennomføres på best mulig måte for alle parter.

VIBBO

Bruken av Vibbo har tatt seg godt opp i løpet av siste året, og mange beboere deltar aktivt her. Enkelte beboere får etter avtale fortsatt viktig informasjon i papirform i egen postkasse.

DUGNADER

To dugnader ble avholdt i 2021, vår og høst. På grunn av covid-19 pandemien var det også i fjor redusert deltagelse på selve dugnadsdagene.



VASKERIENE

Vasketid på vaskerommene bestilles nå via Vibbo, en ordning som fungerer greit. Beboere som har problemer med ny teknisk ordning tilbys hjelp fra styret

GARASJER

Det er tildelt to garasjeplasser siden 1. mai 2021. Det er 22 andelseiere på venteliste per 1. april 2022. Ventelisten er tilgjengelig på Vibbo.

OVERDRAGELSER

Det har vært åtte overdragelser av andeler mellom 1. mai 2021 og 1. mai 2022

RYDDING

Styret er i gang med å opprette inventarlistene for å få oversikt over løsøre som tilhører borettslaget. Vi ønsker også å rydde i fellesrom/tilfluktsrom. Dette er omfattende arbeid og beboere vil involveres underveis.

VEDLIKEHOLD OG AMBISJONER

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. Eksempler på arbeider som trenger seg på, er å beskjære og fjerne gamle trær som står i fare for å falle ned eller allerede har falt ned. Videre utbedring av grunnmur, skifte av låssylindere i ytterdører, skifte av kjellerdører og rens og reparasjon av takrenner.

Styret har også på planen å

- Få på plass brannsikring i fellesarealer
- Asfaltere plassen foran garasjene
- Vaske vegger med soppdrepende midler
- Besiktige tak og montere kobbertråder
- Utarbeide en plan for trær og beplantning
- Sette opp sykkel- og barnevognskur

Styret har søkt om midler til utbedring av utearealer ved ulike utlysninger og fått innvilget maksbeløpet for støtte på kr. 50 000,- fra "Obos Grønt ansvar". Dette fordrer at vi selv legger samme beløp i potten. Vi vurderer om vi bør fokusere på ett område i første omgang, eller om vi handler inn nye møbler til alle uteområdene og deretter tar underlag og annet tilbehør som griller, levegger, plattinger etc. over flere år.

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.

SOMMERFEST I AUGUST

Styret kommer tilbake med invitasjon til en sommerfest i august for alle beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 5 771 706.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 9 998 570.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til nye balkonger, forsikringer og energi enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 4 741 046 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Resultatet for 2021 er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31. desember 2021 kr. 2 371 287,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet årsresultat for 2022 er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Drift og vedlikehold

Under posten "drift og vedlikehold" er det avsatt kr 400 000 til utbedring av grunnmur.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021. Styret legger til grunn høye energikostnader også i budsjettet for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rektorhaugen Borettslag.

Lån

Rektorhaugen Borettslag har lån i Handelsbanken med en flytende rente på 1,95 % (nominell) og løpetid på 20 år. Månedlig forfall med terminbeløp er på ca. kr. 170 000, hvor renter utgjør ca. kr. 50 000 p.t. og avdrag kr. 120 000. Styret legger til grunn høyere rentekostnader i budsjett 2022. Samtidig kan faktiske kostnader bli enda høyere enn budsjettert, det gjenstår å se.

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

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 2022.

Budsjettet er basert på følgende økning fra 1. mars 2022:

- 6 prosent økning av de ordinære felleskostnadene («husleien»)
- Vaskerabonnement er justert fra kr. 30 til kr. 50 pr. måned (dvs. + kr 20)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Rektorhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Rektorhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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



Uavhengig revisors beretning - AL Rektorhaugen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. april 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 524 861	4 429 917	-1 524 861	2 371 287
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 741 046	-13 918 815	-3 838 500	928 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	35 359	35 620	0	35 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-18 750	-89 198	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	7 590 919	26 134 163	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	56 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 468 989	-15 642 970	-1 945 000	-1 472 000
Red. annen langs. gjeld		0	-28 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 923	-4 001 578	0	0
Uttak øremerk. bankkto		2 501 578	1 500 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 896 148	-5 954 778	-5 783 500	-509 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 371 287	-1 524 861	-7 308 361	1 862 287
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 940 158	138 544		
Kortsiktig gjeld		-568 871	-1 663 405		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 371 287	-1 524 861		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 742 680	5 613 732	5 723 000	5 970 000
Andre inntekter	3	29 026	133 544	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 771 706	5 747 276	5 723 000	6 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 991	-53 236	-50 000	-42 000
Styrehonorar	5	-74 500	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	16	-35 359	-35 620	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 995	-6 295	-6 000	-10 000
Andre honorarer	7	-121 425	-257 563	-200 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-189 485	-184 235	-189 000	-200 000
Konsulenthonorar	8	-308 095	-15 867	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	9	-6 491 150	-16 428 757	-6 020 000	-1 000 000
Forsikringer		-210 379	-152 837	-168 000	-230 000
Festeavgift		-33 114	-33 114	-33 000	-35 000
Kommunale avgifter	10	-648 361	-633 887	-637 500	-670 000
Energi/fyring	11	-1 118 218	-676 875	-785 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 770	-226 794	-235 000	-235 000
Andre driftskostnader	12	-506 729	-495 641	-568 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 998 570	-19 320 721	-9 031 500	-4 472 000
DRIFTSRESULTAT		-4 226 864	-13 573 445	-3 308 500	-1 528 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	9 114	19 161	0	0
Finanskostnader	14	-523 296	-364 532	-530 000	-600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-514 182	-345 371	-530 000	-600 000
ÅRSRESULTAT		-4 741 046	-13 918 815	-3 838 500	928 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-243 404		
Udekket tap		-4 741 046	-13 675 411		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	12 330 849	12 330 849
Andre varige driftsmidler	16	62 572	79 181
Øremerkede bankinnskudd	17	130 912	2 629 567
SUM ANLEGGSMIDLER		12 524 333	15 039 597
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 788	5 579
Kundefordringer		1 500	3 140
Forskuddsbetalte kostnader		52	74
Andre kortsiktige fordringer	18	28 113	94 063
Driftskonto OBOS-banken		848 746	16 092
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 000	3 959
Sparekonto OBOS-banken		2 020 959	15 637
SUM OMLØPSMIDLER		2 940 158	138 544
SUM EIENDELER		15 464 491	15 178 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 100		10 000	10 000
Udekket tap	19	-18 416 457	-13 675 411
SUM EGENKAPITAL		-18 406 457	-13 665 411
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	31 573 277	25 451 347
Borettsinnskudd	21	1 496 800	1 496 800
Annen langsiktig gjeld	22	232 000	232 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 302 077	27 180 147
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 189	43 861
Leverandørgjeld		287 602	1 311 681
Skyldige offentlige avgifter	23	13 546	15 124
Påløpte renter		47 979	35 752
Påløpte avdrag		120 735	131 088
Annen kortsiktig gjeld	24	32 820	125 899
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 871	1 663 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 464 491	15 178 141
Pantstillelse	25	35 496 800	35 496 800
Garantiansvar		0	0

**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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 644 224
Garasje	78 000
Vaskeri	9 240
Eiendomsskatt	8 416
Tillegg elbil	5 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 745 680

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 742 680

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	17 026
Ladepunkt, engangsavgift	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	29 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 991
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 991

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 2020/2021, og er på kr 74 500. Av dette er kr 4 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. Flere av styremedlemmene sa i fjor fra seg honorar på bakgrunn av tap i rettsak mot naboene angående en port i gjerdet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 995.

NOTE: 7**ANDRE HONORARER**

Lønn til ekstern styreleder (fastpris)	-75 000
Lønn til avgått styreleder (fakturert etter medgått tid)	-32 425
Lønn til de gode hjelperne (andelseiere)	-14 000
SUM ANDRE HONORARER	-121 425

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokat Ola Kjær	-50 051
Saksomkostninger Oslo Tingrett	-255 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-308 095

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendahl AS	-6 792 089
Aase Prosjekt AS	-150 845
Dalan advokatfirma DA	-28 356
Markise sidevindu (viderefakturert beboere)	193 886
Port (viderefakturert beboere)	232 500
Motor til terrassemarkise (viderefakturert beboere)	132 300
Tilvalg elektrisk motor (viderefakturert beboere)	31 450
Sidevegg/vindskjerm (viderefakturert beboere)	110 500
Tremme gulv (viderefakturert beboere)	250 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -6 020 655

Drift/vedlikehold bygninger	-49 420
Drift/vedlikehold VVS	-22 226
Drift/vedlikehold elektro	-65 632
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 162
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 065
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 339
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 484
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 168
Egenandel forsikring	-6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 491 150

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 428
Vann- og avløpsavgift	-431 495
Renovasjonsavgift	-208 438

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -648 361

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-233 066
Strøm oljefyr el.bereder	-294 047
Fjernvarme	-591 105

SUM ENERGI / FYRING -1 118 218

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 820
Container	-22 205
Verktøy og redskaper	-7 797
Driftsmateriell	-3 590
Lyspærer og sikringer	-5 600
Vaktmestertjenester	-162 991
Renhold ved firmaer	-222 774
Snørydding	-65 001
Andre fremmede tjenester	-507
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-1 261
Porto	-1 555
Gaver	-1 325
Bank- og kortgebyr	-3 897
Velferdskostnader	-3 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-506 729

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 245
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	869
SUM FINANSINNTEKTER	9 114

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-523 233
Renter på leverandørgjeld	-63
SUM FINANSKOSTNADER	-523 296

NOTE: 15**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: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Maskiner			
Tilgang 1998	65 645		
Tilgang 1999	20 000		
Avskrevet tidligere	-85 644		1
Tørketrommel			
Tilgang 2016	27 125		
Avskrevet tidligere	-24 865		
Avskrevet i år	-2 259		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2015	49 800		
Avskrevet tidligere	-49 799		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016	51 750		
Avskrevet tidligere	-49 163		
Avskrevet i år	-2 586		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	89 198		
Avskrevet tidligere	-14 866		
Avskrevet i år	-29 733		
Søppelplass			44 599
Tilgang 2021	18 750		
Avskrevet i år	-781		
			17 969
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			62 572
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-35 359

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra Advokat Ola Kjær (tilbakebetalt i 2022)	28 113
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 113

**NOTE: 19****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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-26 134 163
Økning i år	-7 590 919
Nedbetalt tidligere	682 816
Nedbetalt i år	1 468 989
	-31 573 277
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 573 277

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-996 800
Opprinnelig 2006	-500 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 496 800**

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-232 000
-----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-232 000**

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 546

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-13 546**

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Godtgjørelse til avgått styreleder for perioden 12.11.20 - 16.02.21	-32 425
Utlegg til sameier i 2021 (refundert 2022)	-395

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-32 820**

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 496 800
Pantelån	31 573 277
Påløpte avdrag	120 735
TOTALT	33 190 812

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 330 849
TOTALT	12 330 849



3. GODTGJØRELSER

- A) Honorar til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 120 000,- tilsvarende budsjett 2022.
- B) Andre honorarer foreslås satt til kr. 170 000,- tilsvarende budsjett 2022, 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) §8-1 (1) Styret og antall medlemmer
Det er ønskelig med noe mer fleksibilitet i fremtiden ved behov i forhold til antall tillitsvalgte. Vi foreslår derfor endring av følgende setning:

Fra:

“Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.”

Til:

“Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **4 til 6** andre medlemmer med 2 varamedlemmer.”

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Se valgkomiteens innstilling på neste side.

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tor Kjetil Dedekam Pederssen (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mari Owren (gjenvalg)

Karen Margrethe F. Klemetzen (gjenvalg)

Anne Eriksen (nytt ordinært medlem, tidligere vara)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anette Østrem

Torgeir Gutvik

Astere Ndikumana

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. vara Sophie Elisa Poppe (gjenvalg)

2. vara Hilde Willasen (ny)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Rektorhaugen Borettslag

Marte Lie Høvik

Liv Slungaard

Vedlegg: Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet Rektorhaugen Borettslag og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styrets e-postadresse er rektorhaugen@styrerrommet.no

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. Tjenesten er p.t. ute på anbud.

Dersom ikke annet er avtalt skriftlig med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om renhold av fellesarealene. Tjenesten er p.t. ute på anbud.

Parkering

Garasjeplasser til leie i selskapet med månedsleie på p.t. kr 250. Styret tildeler plasser etter ansiennitet.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 877711. 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.

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.

Tjeneste	Leverandør pr 1.4.2022 (kan bli endret)	Kontaktpersoner
Strøm (forbruk)	Hafslund / LOS	
Dører og låssystemer	Certego (tidl. Låsgruppen)	
Vaktmester	ISS	Tommy Berg
Gressklipp	ISS	
Snømåking	ISS- Vaktmesterkompaniet	Tommy Berg
Trappevask	Økonomiske løsninger	Øyvind Sørensen
Varme- og energiteknikk (varmepumper og tilhørende røropplegg/radiatorer)	VATEK	Sven Born
Kabel-TV/nett	Kringsjånnett/GET	http://kringsjaanett.net
Ventilasjon og kjølerom	Caverion	
Forsikringer	IF	
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning	V/Margrethe C. K. Eggan 22 86 58 56 Margrethe.eggan@obos.no



Bank	OBOS/Handelsbanken	
Vaskeri (maskiner/ myntbøsser)	Foss vaskeri	Pål Foss
Vedlikehold bygg	Fokus-Bygg Entreprenørforretning AS	Per Sollie
Postkasse- og dørsilt	Jernia Ullevål	
Calliganlegg	Assistent Partner	Daniel
Strøsand	Vaktmesterkompaniet	

Større vedlikehold og rehabilitering

	År	Beløp
Nye vinduer og balkongdører	1988	kr 3,20 mill.
Nye søppelkassehus	1990	kr 0,24 mill.
Installasjon av varmpumper	1990	kr 0,89 mill.
Dørtelefonanlegg	1990	kr 0,12 mill.
Nytt garasjetak	1991	kr 0,12 mill.
Nytt ventilasjonsanlegg	1994/95	kr 0,30 mill.
Nye tak og takisolasjon	1994/95	kr 5,31 mill.
Energisparende lysarmatur	1996	kr 0,04 mill.
Nye sandkasser, uteplasser	1996	kr 0,04 mill.
Oppussing av vaskeriene	1997	kr 0,03 mill.
Sikring av vinduer i 1 etg.	1997	kr 0,01 mill.
Nytt fyringsanlegg	1997	kr 0,54 mill.
Nye tørkebåser	1997	kr 0,06 mill.
Grøntanlegg, påfylling av jord	1997	kr 0,08 mill.
Asfaltering av stikkveier	1997	kr 0,10 mill.
Nye entrédører	1999	kr 0,62 mill.
Ny oljetank	2000	kr 0,21 mill.
Utvendig oppussing fasader, vinduer, balkonger	2000	kr 5,50 mill.
Oppgradering av el-anlegget	2000	kr 1,00 mill.
Skifting av låser blokk 1	2000	kr 0,02 mill.
Reparasjon av fuktskader blokk 2 og 3	2000	kr 0,08 mill.
Felling av skadede trær/trepleie	2000	kr 0,04 mill.
Oppussing av oppganger	2000	kr 0,26 mill.
Oppussing av kjeller blokk 1 og 2	2000/01	kr 0,03 mill.
Oppussing av ytterdører	2000/01	kr 0,30 mill.
Fornyelse av varmtvannssystemet	2000/01	kr 0,60 mill.
Utskifting av kjølemaskineri blokk 2 og 4	2000/01	kr 0,03 mill.
Nye balkongblomsterkasser	2001	kr 0,10 mill.
Nye brystninger underetasje blokk 4	2001	kr 0,01 mill.
Grøntanlegg	2001	kr 1,00 mill.
Tørketromler 4 stk.	2002	kr 0,09 mill.
Rehabiliteret varmpumpe	2003	kr 0,13 mill.
Opparbeidelse av 2 lekeplasser	2004	kr 0,13 mill.
Fornyelse av varmpumpeanlegget	2004	kr 1,42 mill.
4 sirkulasjonspumper til radiatorene	2005	kr 0,08 mill.
Rekkverk i oppganger(ekst.finansiert)	2005	kr 0,05 mill.
Våtromsprosjekt, Bad og Wc, avløpsrør	2006	kr 16,3 mill.
Nye lamper i oppgangene	2008	kr 0,08 mill.
To nye vaskemaskiner	2008	kr 0,07 mill.
Digitalisering av tv m.v.	2008	kr 0,09 mill.



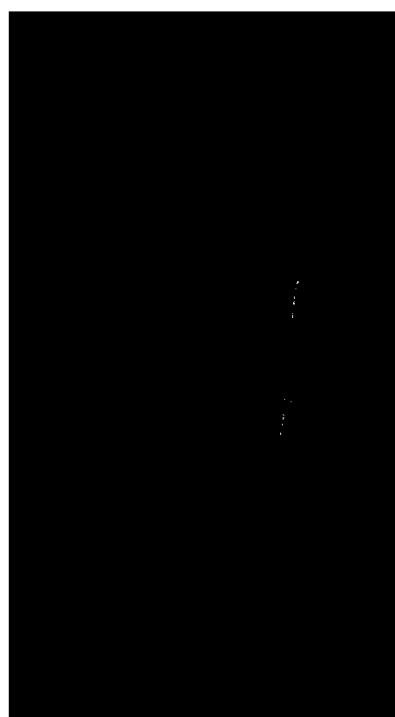
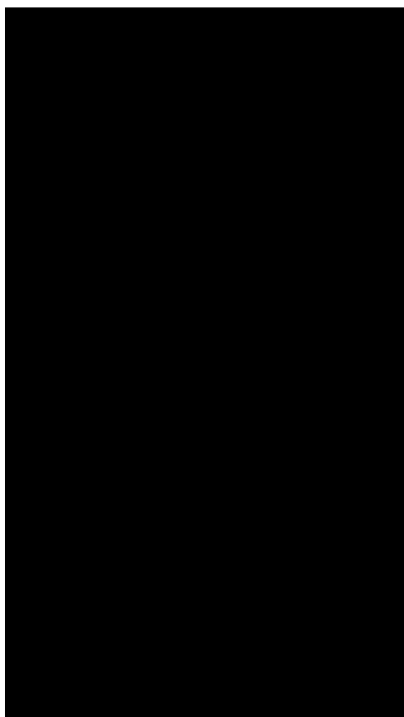
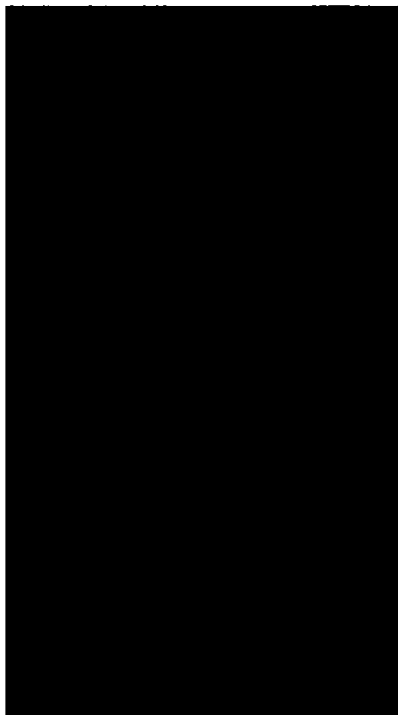
Trefelling og beplantning	2009	kr 0,08 mill.
Maling av vinduer	2010	kr 0,07 mill.
Internkontroll og utbed. av elektrisk anlegg	2010	kr 0,08 mill.
Overgang til fjernvarme	2012	kr 0,11 mill.
Filtreringsutstyr for radiatorkretsen	2013	kr 0,27 mill.
Tilstandsvurdering bygningsmasse	2014	kr 0,05 mill.
ENØK analyse	2015	kr 0,05 mill.
Drenering	2015	kr 4,05 mill.
Lekeplasser	2017	kr 0,07 mill
Hovedsirkulasjonspumpe	2017	kr 0,07 mill
Beplantning	2017	kr 0,13 mill
3 sirkulasjonspumper	2018	kr 0,09 mill
Slukkeutstyr fellesarealer, røykvarslere leiligheter	2019	kr 0,12 mill
Balkongutbygging	2020-21	kr 21 mill.



Rektorhaugen BRL

Befaring tirsdag 11. januar 2022

UTBEDRING AV GRUNNMUR ER PRIORITERT VEDLIKEHOLDSOPPGAVE I 2022

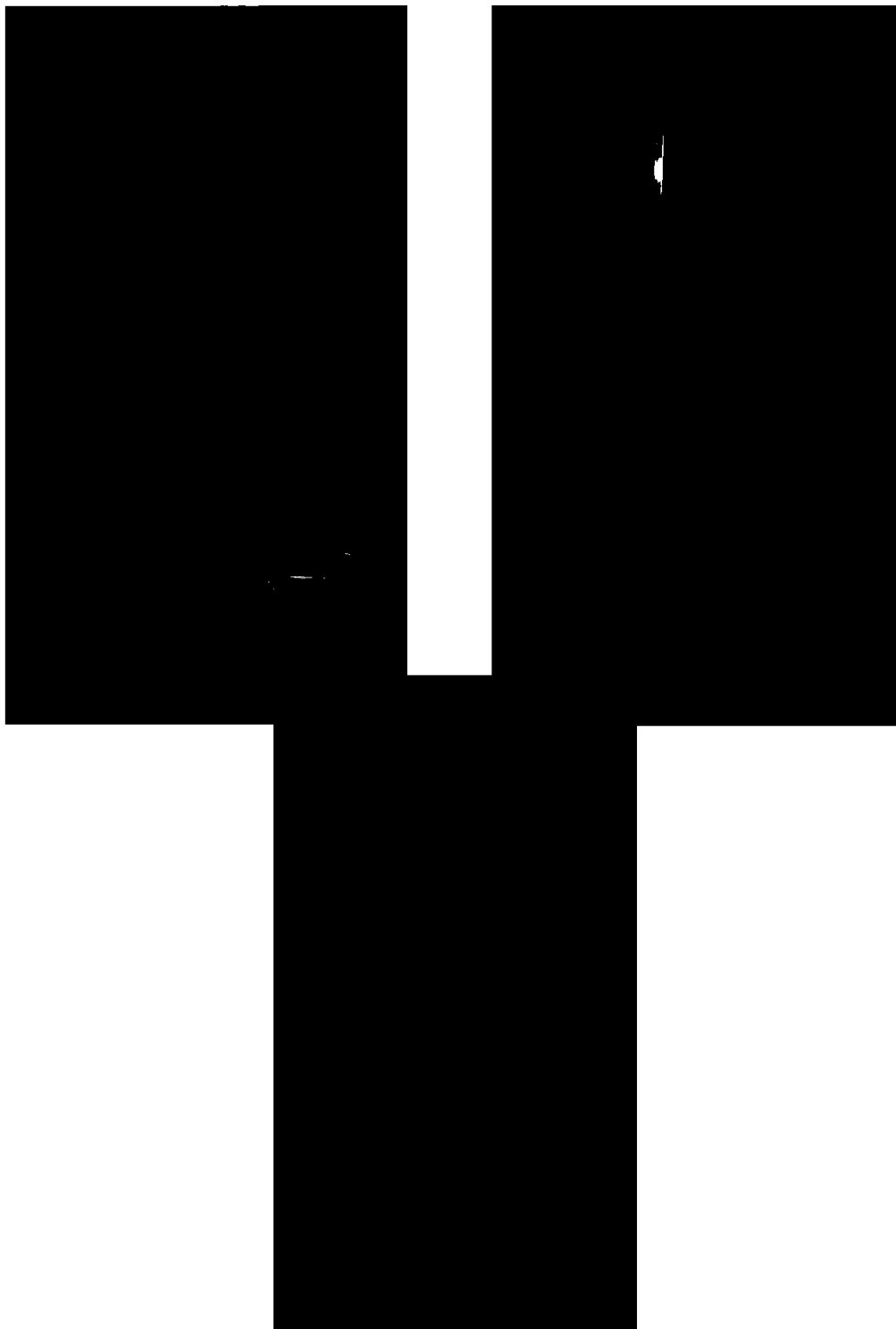




Rektorhaugen BRL

Befaring tirsdag 11. januar 2022

VINDUSKARMER MULIG VEDLIKEHOLDSOPPGAVE I 2023 ?





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

Til andelseiere i
Rektorhaugen Borettslag
0876 OSLO

Oslo, januar 2022

TEMA: ØKONOMI

Informasjon om budsjett og vedlikeholdsbehov. Varsel om endring av felleskostnader fra 1. mars 2022.

En av styrets viktigste oppgaver er å sikre god økonomistyring i Rektorhaugen Borettslag. Vi bruker derfor mye tid på oppfølging av løpende drift, samtidig som vi legger planer for fremtidige små og store vedlikeholdsprosjekter. Når kostnadene øker ser vi at det er riktig å justere inntektene gjennom økning av felleskostnadene. Generelt forventes økning i konsumprisindeksen, kommunale avgifter mm. Videre har vi budsjettert med en renteøkning og høyere energipriser (til både elektrisk oppvarming og fjernvarme).

Økning av felleskostnadene

Styret har vedtatt å endre ordinære felleskostnader med **seks (6) prosent fra 01.03.2022**. Dette tilsvarer en økning pr. leilighet i gjennomsnitt på kroner 282 pr. måned. Dette er en økning fra 251 til 321 kroner pr. måned, uavhengig av størrelsen på din bolig.

Kostnaden for bruk av vaskeri justeres opp med kr 20. Dvs. fra kr 30 til kr 50 pr. måned.

Bakgrunnen for endringene er at vi forventer økte driftskostnader for borettslaget i år.

Budsjett 2022

Etter justering av felleskostnadene har vi ett budsjett i «balanse». Det vil si verken økning eller reduksjon av arbeidskapitalen. Det betyr at budsjettet har et positivt driftsresultat, som tilsvarer kronebeløpet for avdrag på lånet i Handelsbanken.

Vedlikeholdsplaner

Selv om mye er godt vedlikeholdt og oppgardert senere år, er det samtidig løpende behov for å vurdere og planlegge nye prosjekter. Noe etterslep på vedlikehold av borettslaget vil bli vurdert utført også i 2022. Vi kommer tilbake med mer informasjon om hva som eventuelt besluttes gjennomført, eller utsatt til 2023.

--

Dette til orientering.

For styret i Rektorhaugen Borettslag
Tor Kjetil Dedekam Pederssen
Styreleder



0209 Rektorhaugen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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