

Til andelseierne i Rustad Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rustad 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.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rustad Borettslag
avholdes onsdag 10.04.2019 kl. 18.30 på Skullerudstua
Innregistrering / servering fra kl. 17.30**

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Thomas Ruud og Marie Persson om utvidelse av vasketiden

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2019
Styret i Rustad Borettslag

Christian Kongsvik Sæteren /s/ Solveig Kristin Drange /s/ Thorbjørn Eieland /s/
Anita Jakobsen /s/ Morten Jensen /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Kongsvik Sæteren	Ramstadåsen 34 B
Nestleder	Solveig Kristin Drange	Welding Olsens Vei 5
Styremedlem	Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
Styremedlem	Anita Jakobsen	Rustadgrenda 47
Styremedlem	Morten Jensen	Rustadgrenda 9
Varamedlem	Bernard Carmelli	Rustadgrenda 29
Varamedlem	Nina Frantzen	Rustadgrenda 41

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Morten Jensen		Rustadgrenda 9
Varadelegert		
Thorbjørn Eieland		Rustadgrenda 53

Valgkomiteen

Abdo Samle Nasri		Rustadgrenda 49
Hege Tariczky		Rustadgrenda 53

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rustad Borettslag

Borettslaget består av 366 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Rustad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850127662, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Rustadgrenda 3-53 4-26
Welding Olsens Vei 5-19

Gårds- og bruksnummer :
167 22 32

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 924 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rustad Borettslag har 2 ansatte.
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2018.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 14 689 692.
Dette er kr 136 692 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utleie av tjenesteboligen.
Andre inntekter består i hovedsak av refusjon for utlegg skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 10 065 356.
Dette er kr 133 644 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til det generelle vedlikeholdet av bygningsmassen enn forutsatt.

Avvik i forhold til budsjett:
Energi og fyring avviket skyldes høyere pris enn forutsatt.

Internett

Avviket skyldes at man ikke har mottatt faktura fra leverandør for årets 4. siste måneder.

Andre driftskostnader

Avvikene skyldes ekstra renhold, container og rekrutteringsprosess.

Resultat

Årets resultat er på kr 3 653 738 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 11 196 385 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Styret er gjort kjent med at RiksTV ikke har fakturert borettslaget for 3 måneder.
Faktura kostnadsføres i 2019.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 902 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av tak/piper.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rustad Borettslag.

Lån

Rustad Borettslag har lån i Handelsbankens Eiendomskreditt AS.

Et lån med en flytende rentesats på 2%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2019 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 305 191 ink.mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Rustad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rustad Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

RUSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 127 662

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 321 003	7 034 540	9 321 003	11 196 386
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 653 738	3 702 455	3 453 000	1079 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	518 915	498 933	503 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-274 590	-36 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	57 060 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 022 680	-58 938 926	-1 922 094	-1 951 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 875 383	2 286 463	2 033 906	-372 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 196 386	9 321 003	11 354 909	10 824 386
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		12 680 347	10 807 477		
Kortsiktig gjeld		-1 483 962	-1 486 474		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 196 385	9 321 003		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 661 335	14 544 168	14 545 000	14 757 000
Andre inntekter	3	28 357	5 989	8 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 689 692	14 550 157	14 553 000	14 763 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 328 422	-938 114	-1 426 000	-1 371 000
Styrehonorar	5	-290 000	-260 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	15	-518 915	-498 933	-503 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-12 280	-11 625	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-297 455	-290 200	-298 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-285 802	-188 201	-250 000	-230 000
Kontingenter		-73 200	-73 200	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-1 035 170	-1 275 911	-1 175 000	-2 902 000
Forsikringer		-397 035	-471 212	-378 000	-455 000
Kommunale avgifter	9	-2 229 027	-2 091 010	-2 230 000	-2 430 000
Parkeringsplasser	10	-85 207	-71 855	-74 000	-86 000
Energi/fyring		-1 730 463	-1 423 518	-1 500 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-800 047	-1 376 676	-1 150 000	-1 415 000
Andre driftskostnader	11	-980 334	-704 266	-837 000	-853 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 065 356	-9 676 721	-10 199 000	-12 725 000
DRIFTSRESULTAT		4 624 336	4 873 436	4 354 000	2 038 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	68 019	44 046	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-1 038 617	-1 215 026	-941 000	-999 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-970 598	-1 170 980	-901 000	-959 000
ÅRSRESULTAT		3 653 738	3 702 455	3 453 000	1079 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 653 738	3 702 455		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 917 983	79 917 983
Tomt		2 441 728	2 441 728
Andre varige driftsmidler	15	1 861 700	2 106 025
SUM ANLEGGSMIDLER		84 221 410	84 465 735
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	349 521	524 503
Driftskonto OBOS-banken		3 382 568	2 697 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 824	32 728
Sparekonto OBOS-banken		8 907 435	7 552 835
SUM OMLØPSMIDLER		12 680 347	10 807 477
SUM EIENDELER		96 901 758	95 273 213
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 366 * 100		36 600	36 600
Opptjent egenkapital		37 231 435	33 577 697
SUM EGENKAPITAL		37 268 035	33 614 297
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	54 550 361	56 573 041
Borettsinnskudd	18	3 599 400	3 599 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 149 761	60 172 441
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		524 265	792 712
Skyldige offentlige avgifter	19	84 137	69 072
Påløpte renter		263 218	139 377
Påløpte avdrag		490 924	395 506
Annen kortsiktig gjeld	20	121 418	89 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 483 962	1 486 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 901 758	95 273 213

Pantstillelse	21	68 789 400	68 789 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2019,
Styret i Rustad Borettslag
Christian Kongsvik Sæteren /s/ Thorbjørn Eieland /s/ Anita Jakobsen /s/
Morten Jensen /s/ Solveig Kristin Drange /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 verdi-foringelse. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 092 256
Parkering	459 600
Leie(tjenesteboliger, se speilkonto)	202 188
Fremleietillegg	10 351
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 768 395

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader (tjenesteboliger, se speilkonto)	-81 264
Parkeringsleie	-15 445
Fremleietillegg (tjenestebolig)	-10 351
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 661 335

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kodebrikker	700
Brl bet for leil 161, beløpet er returnert	3 288
Refusjon leverandør- Matspecialen	30
Nøkler, bombrikke, portåpner	3 154
Skadeutlegg- refundert brl.skadesak 1800085	21 185
SUM ANDRE INNTEKTER	28 357

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-842 494
Overtid	-14 429
Annen lønn	-126 790
Påløpte feriepenger	-118 046
Fri bil, tlf etc.	-4 874
Fri bolig	-41 952
Naturalytelser speilkonto	46 826
Arbeidsgiveravgift	-203 383
Pensjonskostnader	-18 130
Yrkesskadeforsikring	-4 310
Refusjon sykepenger	19 885
Kantinekostnader	-509
Arbeidsklær	-15 065
Andre personalkostnader	-5151
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 328 422

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og julebord for kr 12 899

jf. noten om andre driftskostnader. Av kr 12 899, gjelder kr 2 324 innkjøp til Julegrantenning i borettslaget

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 280.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 188
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-18 773
OBOS Prosjekt AS	-222 778
Andre konsulenthonorarer	-14 063
SUM KONSULENTHONORAR	-285 802

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-692 227
Drift/vedlikehold VVS	-6 223
Drift/vedlikehold elektro	-111 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 555
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 173
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-44 612
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 754
Kostnader dugnader	-1 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 035 170

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 328 731
Feieavgift	-62 018
Renovasjonsavgift	-838 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 229 027

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-85 117
Diverse kostnader	-90
SUM PARKERINGSPLASSER	-85 207

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 651
Container	-61 503
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 597
Diverse leiekostnader/leasing	-50 916
Verktøy og redskaper	-20 110
Telefon-/kontormaskiner	-9 122
Lyspærer og sikringer	-700

Renhold ved firmaer	-494 755
Hjemmeside, OTP, HMS abonnement	-10 704
Kontor- og datarekvisita	-12 453
Trykksaker	-4 412
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 036
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 050
Andre kontorkostnader	-69 126
Telefon/bredbånd	-8 469
Telefon, annet	-8 090
Porto	-5 420
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 232
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-76 085
Forsikringer/avgifter biler	-14 412
Bilgodtgjørelse	-172
Reisekostnader	-2 532
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-2 881
Velferdskostnader	-21 707
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-985 484

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 600
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 021
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	68 019

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-90
Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt Handelsbanken	-1 038 527
SUM FINANSKOSTNADER	-1 038 617

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.167/bnr.22 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 148 og 161

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	136 250	
Avskrevet tidligere	-111 918	
Avskrevet i år	-19 464	
		4 868
Feiemaskin		
Tilgang 1996	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	79 545	
Avskrevet i år	-4 000	
		75 545
Gressklipper		
Tilgang 1992	129 200	
Avskrevet tidligere	-129 199	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	15 045	
Avskrevet i år	-3 760	
		11 285
Plentraktor		
Kostpris	212 500	
Avskrevet tidligere	-212 499	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2017	36 000	
Avskrevet tidligere	-1 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		23 000
Snøfreser		
Tilgang 1993	26 840	
Avskrevet tidligere	-26 839	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 590	
Avskrevet tidligere	-22 589	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2012	246 677	
Avskrevet tidligere	-179 137	
Avskrevet i år	-35 240	
		32 300

Varebil		
Tilgang 2018	180 000	
Avskrevet i år	-7 500	
		172 500
Wille 455 med utstyr		
Tilgang 2016	980 064	
Avskrevet tidligere	-256 684	
Avskrevet i år	-140 009	
		583 371
Avfallsanlegg		
Kostpris	2 717 777	
Avskrevet tidligere	-1 530 009	
Avskrevet i år	-296 942	
		890 826
Garasjeanlegg		
Kostpris	136 000	
Avskrevet tidligere	-68 000	
		68 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 861 700
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-518 915

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) 349 521

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 349 521

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019, unntatt faktura fra Gjensidige som er betalt i 2018.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,00 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007 -57 060 000

Nedbetalt tidligere 486 959

Nedbetalt i år 2 022 680

-54 550 361

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -54 550 361

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966 -3 599 400

SUM BORETTSINNSKUDD -3 599 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-40 824
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 313
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-84 137

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-118 046
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-121 418

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 599 400
Pantelån	54 550 361
Påløpte avdrag	490 924
TOTALT	58 640 685

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

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

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra Thomas Ruud og Marie Persson om utvidelse av vasketiden

Vi foreslår å utvide vasketiden i fellesvaskeriene til søndag kl. 12-18.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Hovda Bergersen	Rustadgrenda 16
Kjersti Eidem Dyrhaug	Rustadgrenda 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
Anita Jakobsen	Rustadgrenda 47

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Steffen Saltvik Welding Olsens vei 7
2. Espen Rønningen Rustadgrenda 11

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjersti Eidem Dyrhaug	Rustadgrenda 10
-----------------------	-----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thorbjørn Eieland	Rustadgrenda 53
-------------------	-----------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hege Tariczky	Rustadgrenda 53
Abdo Samle Nasri	Rustadgrenda 49

I valgkomiteen for Rustad Borettslag

Abdo Samle Nasri
Hege Tariczky

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Vi har jobbet mye med å rekruttere og ansette en ny driftsleder til borettslaget.

Vi har utført fasadevask av bygningsmassen vår, her har det gått ut en anbudsforespørsel til 11 forskjellige firmaer, hvor Trippel Høydeservice AS ble vår valgte leverandør. Vi gikk for en løsning som også inkluderte innsetting av fasaden med algemiddel, slik at vi skal få lengst mulig utbytte av fasadevasken.

Vi jobber i disse dager med å installere «pipehatter» på våre slemmede teglsteinspiper, til dette har vi valgt blikkenslagerfirmaet Bård Blikk AS som entreprenør, her har det også vært hentet inn tilbud fra flere leverandører.

Vi har fulgt opp Sporveien ift. støyproblematikk fra T-banen, styreleder har vært på befaring hos beboere og fulgt opp med mail og telefoner til sporveien, og hadde senest en befaring med banesjefen i februar 2019. På befaringen med banesjefen kunne han fortelle at de planla å gjøre endringer som forhåpentligvis kan redusere problemet kraftig, kanskje i beste fall eliminere det. Dette i tillegg til grepet de gjorde ved nyttår som dessverre ikke ga ønsket effekt.

Vi har inngått en avtale med Selvaag Prosjekt om utbedring av fasadepuss over inngangspartiene på Rustadgrenda 25, 23, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 10, 9, 8 og 7. Her er det brukt en annen konstruksjonsløsning opprinnelig enn øvrige blokker, en løsning som fører til pussavskalling som følge av vær/vind/frostsprenning, her er det sannsynlig at murpussen over inngangspartiene blir erstattet med en alternativ og holdbar løsning, arbeidene med dette forventes påbegynt ila slutten av Q2 / starten av Q3 2019.

Vi ser på løsninger ift. å få på plass en felles infrastruktur for lading av hybrid og elbiler i borettslaget, over 50% av nybilsalget er per d.d. ladbare biler, og selv om andelen er relativt lav i borettslaget så forventer vi at behovet i borettslaget vil bli vesentlig i løpet av få år. Vi har vært på kurs hos OBOS ift. til etablering av felles ladeløsninger i borettslag, samt deltatt på presentasjon på Fortum og ladestasjonsprodusent Zaptec som spesialiserer seg på borettslag, i tillegg har driftsleder innhentet ett tilbud fra Circle K på oppsetting av infrastruktur til 20 plasser inkludert en driftsavtale.

Vi har inngått en avtale med OBOS Prosjekt om å lage en kravspesifikasjon, og innhente tilbud fra deres prefererte entreprenører ift. til rehabilitering av takene våre / installasjon av nytt takbelegg. Takshingel er beregnet til å vare i ca. 30 år, og vårt nåværende belegg viser tegn til at det er behov for utskiftning i løpet av relativt få år, dette er en større jobb og vi forventer å finansiere rehabiliteringen via en kombinasjon av egenkapital og låneopptak, slik at borettslaget opprettholder en god likviditet. Vi har mottatt tre tilbud så langt hvorav dyreste leverandør har gitt tilbud på kr 10.211.250,- inkl. mva., og billigste ligger på kr 8.285.214,- inkl. mva. Vi forventer å gå for tilbudet fra Nortekk AS på kr 8.285.214,- inkl. mva., såfremt oppklarende møte med OBOS Prosjekt og Nortekk AS ikke avdekker vesentlige regnefeil eller forbehold.

Vi har i 2018 avholdt ni styremøter og behandlet 124 saker.

Borettslaget har sin egen hjemmeside som inneholder mye relevant informasjon. Ta en titt på denne, og adressen er: www.rustadborettslag.no

Styret

Styret har kontor i Rustadgrenda 26 med kontortid siste tirsdagen i måneden kl 18.00- 19.00. Styrerrommet har e-post styret@rustad-b.no: Se Rustad Borettslags hjemmeside på www.rustadborettslag.no for ytterligere informasjon.

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

Driftsleder Ketil Hartung og vaktmester Tore Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmester har arbeidstid fra kl. 08.00 -16.30.

Unngå å ringe utenom arbeidstid

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser med motorvarmere som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret på styret@rustad-b.no

Nøkler

Bestilling av nøkler og nøkkelchip til felleslåsene gjøres ved henvendelse til styret. Andelseier må selv hente nøklene og betale for nøklene hos leverandør. Nøkkelchip utleveres av styret og koster kr 100. I tillegg kommer OBOS` til enhver tid gjeldende faktureringsseter.

Skilt til ringeklokke

Skilt til ringeklokke gjøres ved henvendelse til styret styret@rustad-b.no
Andelseier må selv hente og betale for nøklene hos leverandør.

Postkasseskilt

Bestilles via www.posten.no

Vaskeri

Fellesvaskeri finnes på 12 forskjellige steder i borettslaget, dvs i annenhver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriene kan benyttes gratis av andelseiere

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87242082. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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, postmottak.tveita@obos.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Rustad 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.

Kabel-TV

RiksTV er borettslagets leverandør av TV tjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe tlf 21 02 27 13 eller besøke deres nettside www.rikstv.no – kundeservice@rikstv.no

Internett

HomeNet er borettslagets internettleverandør, de leverer som standard en 5/5Mbps fiber internett linje som er inkludert i felleskostnadene, denne kan oppgraderes individuelt til 1000/1000Mbps linje for kun kr 299,- / mnd. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe tlf 33 99 01 00 eller besøke deres nettside www.homenet.no – fiber@homenet.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Påbegynt piperehabilitering.
2017	Utskifting av callinganlegg, og motorvarmerstolper.
2015	Rehabilitering av fellesarealer, samt vedlikehold av blokkene Maling sparkling av gavlvegger.
2013	Montert nye tørkeskap i alle vaskerier.
2013	Brannsikre dører i alle kjellere.
2012	Etablering av avfallsbrønner.
2011 – 2012	Avsluttet rehabilitering av våtrom.
2008	Maling av blokkene på nedre felt er utført.
2007 – 2008	Vaskeriene er oppgradert med nye stillegående og miljøvennlige vaskemaskiner.
2007	Alle hovedstrømstavler i blokkene er oppgradert.
2006	Utskifting av vinduslister. Utskifting av alle vinduslister på alle kjøkken og soveromsvinduer. Resten av leilighetsdørene ble montert (som var ca 100 stk).
2003	Diverse rehabilitering. Utskifting av stuevinduer i Rustadgrenda. Utskifting av inngangspartier i alle blokker, samt alle vinduer i oppgangene; maling av alle oppganger og kjellere, samt flislegging av alle gulv i vaskeriene.
2002	Rehabilitering av alle piper.
1999	Ballplass ferdigstilt.
1998	Alle bygninger malt utvendig.
1995	Diverse rehabilitering. Balkongutvidelse i Rustadgrenda, og nye balkonger i Welding Olsens vei.
1990	Diverse rehabilitering. Full rehabilitering av alle fasader, etterisolering, nye vinduer (unntatt stuevinduet), og nytt callinganlegg.