



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 127 316	16 869 947
Sum inntekter		17 127 316	16 869 947
Kostnader			
Lønnskostnad		538 895	518 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		240 574	109 574
Annen driftskostnad		14 577 345	10 496 718
Sum kostnader		15 356 815	11 124 919
Driftsresultat		1 770 501	5 745 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 090	2 008
Sum finansinntekter		3 090	2 008
Annen finanskostnad		2 704 411	3 410 611
Sum finanskostnader		2 704 411	3 410 611
Netto finans		-2 701 321	-3 408 603
Ordinært resultat før skattekostnad		-930 820	2 336 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		-930 820	2 336 426
Årsresultat		-930 820	2 336 426
Totalresultat		-930 820	2 336 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-930 820	2 336 426
Sum overføringer og disponeringer		-930 820	2 336 426



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		144 235 753	144 235 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		745 218	955 967
Sum varige driftsmidler		144 980 971	145 191 720
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		144 980 971	145 191 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 035	18 198
Andre fordringer		464 831	500 843
Sum fordringer		479 866	519 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 111	2 496 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 111	2 496 076
Sum omløpsmidler		3 022 976	3 015 118
SUM EIENDELER		148 003 947	148 206 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600
Sum innskutt egenkapital		24 600	24 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 951 924	49 021 105
Sum opptjent egenkapital		-49 951 924	-49 021 105
Sum egenkapital		-49 927 324	-48 996 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 000 000	189 586 568
Øvrig langsiktig gjeld		6 781 400	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld		196 781 400	196 367 968
Sum langsiktig gjeld		196 781 400	196 367 968
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 194	15 022
Leverandørgjeld		1 104 012	215 451
Skyldige offentlige avgifter		82	154 365
Annen kortsiktig gjeld		583	450 536
Sum kortsiktig gjeld		1 149 871	835 374
Sum gjeld		197 931 271	197 203 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 003 947	148 206 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251685

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 127 316	16 869 947
Sum inntekter		17 127 316	16 869 947
Kostnader			
Lønnskostnad		538 895	518 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		240 574	109 574
Annen driftskostnad		14 577 345	10 496 718
Sum kostnader		15 356 815	11 124 919
Driftsresultat		1 770 501	5 745 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 090	2 008
Sum finansinntekter		3 090	2 008
Annen finanskostnad		2 704 411	3 410 611
Sum finanskostnader		2 704 411	3 410 611
Netto finans		-2 701 321	-3 408 603
Ordinært resultat før skattekostnad		-930 820	2 336 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		-930 820	2 336 426
Årsresultat		-930 820	2 336 426
Totalresultat		-930 820	2 336 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-930 820	2 336 426
Sum overføringer og disponeringer		-930 820	2 336 426



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN 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		144 235 753	144 235 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		745 218	955 967
Sum varige driftsmidler		144 980 971	145 191 720

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		144 980 971	145 191 720
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		15 035	18 198
Andre fordringer		464 831	500 843
Sum fordringer		479 866	519 041

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 111	2 496 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 543 111	2 496 076

Sum omløpsmidler		3 022 976	3 015 118
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		148 003 947	148 206 837
----------------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600



Sum innskutt egenkapital	24 600	24 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	49 951 924	49 021 105
Sum opptjent egenkapital	-49 951 924	-49 021 105
Sum egenkapital	-49 927 324	-48 996 505
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 000 000	189 586 568
Øvrig langsiktig gjeld	6 781 400	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld	196 781 400	196 367 968
Sum langsiktig gjeld	196 781 400	196 367 968
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 194	15 022
Leverandørgjeld	1 104 012	215 451
Skyldige offentlige avgifter	82	154 365
Annen kortsiktig gjeld	583	450 536
Sum kortsiktig gjeld	1 149 871	835 374
Sum gjeld	197 931 271	197 203 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	148 003 947	148 206 837



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN 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

Røverkollen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 373





Velkommen til årsmøte i Røverkollen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 16:00 og lukker 28. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/373>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Levering av analoge stemmer

Analoge stemmer kan leveres til styrets postkasse i Sverre Iversens vei 7 innen møtets slutt 28.04.2022 kl. 16:00

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Forslag til oppretting av innendørs sykkelparkering i garasjeplan 5.
9. Parkeringsmuligheter for El-sykkel i garasjeanlegget
10. Vurdere kost/nytte ved etablering av solceller på takene
11. Frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes
12. Luftbalkonger i første etasje



- 13. Taxi
- 14. Valg av tillitsvalgte i styret
- 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 16. Valg av valgkomité
- 17. Valg av underutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Røverkollen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Siss Merete Hagberg og Runar Ofrim er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft velges som møteleder

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 373 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000.

Dette er på nivå med tidligere år og er indeksregulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt mange oppgaver og aktiviteter i 2021 som anses utenfor normalt styrearbeid. Flere i styret har brukt mye tid i forbindelse med disse:

- Nødvendige store vedlikehold av betonggulvene og den katodiske beskyttelsen av armeringen i garasjen.
- Deltakelse i forprosjekt for miljøsertifisering av byggene (BREEAM)
- Deltakelse i GreenCharge-prosjektet

Andre honorarer foreslås satt til kr. 150.000

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr. 150.000



Sak 7

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 8

Forslag til oppretting av innendørs sykkelparkering i garasjeplan 5.

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg nevnte dette under generalforsamlingen i fjor, i kommentarfeltet.

Løfter det som egen sak i år.

Etter at vi har fått elsykler, og gode piggdekk på syklene nå, er det flere og flere som sykler hele året. Jeg foreslår at røverkollen oppretter et sykkelstativ i 5 plan i garasjehuset. Det er god plass til det. På denne måten kan man parkere sykler også i vinterhalvåret. Og de med dyre sykler har en ekstra sikker plass å låse sykkelen hele året.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.



Plan 5 i garasjehuset har allerede 216 sportboder som blant annet skal brukes til oppbevaring av sykler. 67 av disse tilhører ikke en spesiell bolig og kan leies av andelseier dersom man trenger ekstra lagringsplass. Øvrig areal i plan 5 vil på ingen måte kunne betjene beboerne med sykkelstativ slik at alle som ønsker det får muligheten. I så fall må deler av arealet i plan 5 omdisponeres.

Forslag til vedtak

Røverkollen setter opp sykkelparkering i 5. plan garasjehuset, innen 1. Desember 2022

Sak 9

Parkeringsmuligheter for El-sykkel i garasjeanlegget

Forslag fremmet av:

Janicke Getz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremtiden er el, også på sykler. El-sykler er dyre, og trenger å parkeres innendørs på lik linje med mopeder. Det vil være en fordel for borettslaget om vi etablerer en plass for el-sykkel parkering i garasjehuset. Det er ikke behov for lademuligheter.

Forslag til vedtak

Borettslaget legger til rette for parkering av el-sykler i garasjehuset.

Sak 10

Vurdere kost/nytte ved etablering av solceller på takene

Forslag fremmet av:

Janicke Getz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømprisene går opp, og vi er alle helt prisgitt markedet. Borettslaget bør gjennomføre en grundig vurdering av om solcellepaneler er en kostnadseffektiv metode for å skape strøm. Andre borettslag har gjort tilsvarende investeringer, og det kan se ut som det kan være lønnsomt. Drift og vedlikehold må inngå i kostnadene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.



Borettslaget er deltaker i to miljøprosjekter

- BREEAM: deltaker i en pilot for å miljøsertifisere byggene via OBOS.
- GreenCharge: lade- og byggenergiprojekt fra EU.

Disse prosjektene har allerede gitt styret god innsikt i hvilke andre energiltak som kan være aktuelle og uaktuelle for borettslaget i fremtiden.

Forslag til vedtak

Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming

Sak 11

Frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes

Forslag fremmet av:

Janicke Getz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er mange som gjør en jobb for fellesskapet. Noen jobber mange timer i året uten vederlag. Mange andelseiere er ikke engang med på dugnaden. Det er ikke lett å verve folk til å ta ansvar for fellesskapet, og borettslaget bør vise at de setter pris på arbeidet valgte representanter gjør. Styret har tidligere pr invitert representanter i utvalgene til kveld på Wallmans, eller en blomst. Mitt forslag er at generalforsamlingen belønner de som tar på seg verv for fellesskapet med et gavekort på inntil 1.000 kroner.

Styrets innstilling

Styret mener det er vanskelig å vise skjønn for hvem som har gjort en innsats. Styret foreslår derfor at belønningen skal gjelde likt for alle medlemmer av utvalg som er valgt på generalforsamlingen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes
- Mot Frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Medlemmer i utvalgene som gjør en innsats for borettslaget belønnes med et gavekort på kr. 1.000.
2. Medlemmer i utvalgene som er valgt på generalforsamlingen belønnes med et gavekort på kr. 1.000 per person. Medlemmer av styret er ikke omfattet av dette vedtaket.

Sak 12

Luftebalkonger i første etasje

Forslag fremmet av:

Larissa Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Luftebalkonger som ligger på bakkenivå, liksom vei i tilfelle Brann. Ingen kan komme under luftebalkonger på bakkenivå!!! Eller skal folk kaste seg over gjennom ???? Det er på brystnivå, jeg er ikke så gammel, men greier ikke å komme ut uten skade

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Dette er et tiltak som vil bli kostbart å gjennomføre og det krever godkjenning av Oslo kommune plan og bygg for godkjenning av fasaseendring.

Luftebalkongen er alternativ rømningsvei, og det er ikke krav til at nederste del av rømningveien skal være lett tilgjengelig til bakkeplan uten å hoppe ned eller få bistand fra bakkenivå.

Forslag til vedtak

Lage utgang fra luftebalkonger på bakkenivå med en liten trapp ut, og da kan mora mi plante planter og blomster rundt . Det også pluss!!!



Sak 13

Taxi

Forslag fremmet av:

Larissa Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvorfor taxi kan lke Kimmel gjennom bommen??? Til inngangsdøren? Ikke pasientreiser, taxi og noen gang Oda, ringer meg til å åpne bommen!!!

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Personer i borettslaget med legeattest får allerede mulighet til å åpne bommen ved behov uten kostnad.

Styrets innstilling setter en begrensning for innkjøring på indre område i henhold til tidligere vedtak på generalforsamlingen om bilfritt område.

Styret ser ingen praktisk mulighet for at eksterne skal kunne åpne bommen uten å kontakte beboeren.

Forslag til vedtak

Tilgang til taxi og leverandører gjennom bommen

Sak 14

Valg av tillitsvalgte i styret

Valgkomiteens innstilling:

A. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Hilde Mari Hyrve Øyan S.l.v. 25

Navn: Kjetil Torsnes Hetland S.l.v. 11

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kim Lansborg S.l.v. 31

Navn: Anne Agnete Eide S.l.v. 11



C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Lars Brenli S.l.v. 17

2. Navn: May Jorid Nervik S.l.v. 13

3. Navn: Safae Chairi S.l.v. 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Styret innstiller

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Styret innstiller

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tor-Ivar Børstad S.l.v. 5

Navn: Mohammad Reza Eghdami S.l.v. 25

Navn: Rudolf Steinkellner S.l.v. 7

Navn: Tor-Erik Smestad S.l.v. 1

F. Andre utvalg

Velferdsutvalget: May Jorid Nervik

Fotballutvalget: Morten Rua og Safae Chairi.

Blomsterutvalget: Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim.

Dyreutvalget: Jan Einar Gundersen, Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse.

Oslo 3.3.2022 På vegne av valgkomiteen i Røverkollen borettslag:

Tor-Ivar Børstad, Mohammad Reza Eghdami, Rudolf Steinkellner og Tor-Erik Smestad.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Anne Agnete Eide
- Kim Lansborg

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Brenli
- May Jorid Nervik
- Safae Chairi

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner



Sak 16

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mohammad Reza Eghdami
- Rudolf Steinkellner
- Tor-Erik Smestad
- Tor-Ivar Børstad

Sak 17

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- May Jorid Nervik

Valg av 2 fotballutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som fotballutvalg:

- Morten Rua
- Safae Chairi

Valg av 4 blomsterutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalg:

- Anne K. Nicolaisen
- Hilde Skaffloth
- Janicke Getz
- Janna Aasheim

Valg av 3 dyreutvalg Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som dyreutvalg:

- Gunn Eva Bekken
- Ilse Vakse
- Jan Einar Gundersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Nestleder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Styremedlem	Anne Agnete Eide	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Lars Brenli	Sverre Iversens Vei 17
Varamedlem	May Jorid Nervik	Sverre Iversens Vei 13

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Representant	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Vararepresentant	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
----------	-----------------------	------------------------

Varadelegert

Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7
---------------------	-----------------------

Valgkomiteen

Tor-Ivar Børstad	Sverre Iversens Vei 5
Mohammad Reza Eghdami	Sverre Iversens Vei 25
Tor-Erik Smestad	Sverre Iversens Vei 1
Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

Utvalg/komiteer

Velferdsutvalg: May Jorid Nervik

Fotballutvalg: Morten Rua og Safae Chairi

Blomsterutvalg: Janicke Getz, Hilde Skaffloth, Johannes Gullbrå, Anne K. Nicolaisen og Janna Aasheim

Dyreutvalg: Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse

Elbilutvalg: Tor Ivar Børstad, Marianne Kreutz og Liv Cecilie Harv

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

**Generelle opplysninger om Røverkollen Borettslag**

Borettslaget består av 246 andelsleiligheter.

Røverkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850274002, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverre Iversens Vei 1-33

Gårds- og bruksnummer: 96 / 75 og 76

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 500 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.

Røverkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



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 17 127 316.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt/lading av elbil og andre inntekter.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 356 815.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til reparasjon av betongdekket i garasjen og strømforbruk til fellesarealer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 930 820 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 873 105 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon av gjerder og vask av fasader.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på 66% for 2022, sammenlignet med budsjetter for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 10,2%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røverkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har 2 annuitetslån i Handelsbanken, med månedlige forfall og flytende rente 1,79 % per 07.03.2022. Ett lån har løpende avdrag, mens det andre er avdragsfritt fram til 2026.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% fra 01.01.2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkelem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2020 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røverkollen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røverkollen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RØVERKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

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.	2 179 744	839 312	2 179 744	1 873 105
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-930 820	2 336 426	2 142 065	2 537 065
Tilbakeføring av avskrivning	15 240 574	109 575	150 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -29 825	-698 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 93 000 000	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -92 586 568	-1 907 068	-2 318 000	-2 298 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-306 639	1 340 432	-25 935	489 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 873 105	2 179 744	2 153 809	2 362 170
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 022 976	3 015 118		
Kortsiktig gjeld	-1 149 871	-835 374		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 873 105	2 179 744		



RØVERKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 789 320	16 788 020	16 790 000	16 790 000
Innbetalinger		28 451	0	0	0
Ladepunkter elbil		157 031	0	0	150 000
Andre inntekter	3	152 514	81 927	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 127 316	16 869 947	16 940 000	17 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 895	-88 627	-90 000	-94 500
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-450 000	-470 000
Avskrivninger	15	-240 574	-109 575	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 349	-9 250	-10 000	0
Andre honorarer	5	-125 000	-150 000	-125 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-222 435	-217 010	-224 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-115 431	-84 985	-75 000	-75 000
Kontingenter		-49 200	-52 435	-52 435	-52 435
Drift og vedlikehold	8	-6 137 573	-3 091 363	-3 665 000	-2 390 000
Forsikringer		-470 717	-534 983	-536 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 682 612	-1 660 354	-1 677 000	-1 793 000
Andre anlegg	10	-1 927 932	-1 787 232	-1 800 000	-1 800 000
Energi/fyring		-2 019 729	-902 584	-1 200 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 128 077	-1 109 214	-1 150 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	11	-680 291	-897 307	-872 500	-891 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 356 815	-11 124 919	-12 076 935	-12 035 935
DRIFTSRESULTAT		1 770 501	5 745 029	4 863 065	5 054 065
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 090	2 008	20 000	0
Finanskostnader	13	-2 704 411	-3 410 611	-2 741 000	-2 517 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 701 321	-3 408 603	-2 721 000	-2 517 000
ÅRSRESULTAT		-930 820	2 336 426	2 142 065	2 537 065
Udekket tap		-930 820	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	2 336 426		



RØVERKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 274 002, KUNDENR. 373

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	745 218	955 967
SUM ANLEGGSMIDLER		144 980 971	145 191 720
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 035	18 198
Forskuddsbetalte kostnader		403 684	323 518
Andre kortsiktige fordringer	16	61 146	177 325
Driftskonto OBOS-banken		503 936	840 389
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 789
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	113 398
Sparekonto OBOS-banken		2 003 586	1 498 977
Innestående i andre banker		35 590	34 523
SUM OMLØPSMIDLER		3 022 976	3 015 118
SUM EIENDELER		148 003 947	148 206 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-49 951 924	-49 021 105
SUM EGENKAPITAL		-49 927 324	-48 996 505
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	190 000 000	189 586 568
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		196 781 400	196 367 968



10

Røverkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 104 012	215 451
Skyldige offentlige avgifter	20	82	154 365
Påløpte renter		45 194	15 022
Annen kortsiktig gjeld	21	583	450 536
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 149 871	835 374

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**148 003 947 148 206 837**

Pantstillelse	22	207 551 400	207 551 400
		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 08.03.2022
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland /s/

Hilde Mari Hyrve Øyan /s/

Anne Agnete Eide /s/

Kim Lansborg /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 655 220
Ekstra bod	134 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 789 620

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 789 320

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

Adgangsbrikker	698
Refusjon Anticimex	44 578
Stolpejakten	15 000
Diverse salg	200
Fjernkontroll garasje	500
Gebyr	140
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	6 300
Tilskudd, bymiljøetaten	13 357
Søppel	500
Utleie, Røverbo	15 200
Veibom	55 450
iZettle	491
SUM ANDRE INNTEKTER	152 514

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 860
Påløpte feriepenger	-583
Fri bil, tlf etc.	-55
Arbeidsgiveravgift	-81 849
Kantinekostnader	-1 547
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 895

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 450 000. Det er i tillegg utbetalt andre honorarer til styret på kr. 125 000.

Styret, og til dels øvrige timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 75 447 jf. noten om andre driftskostnader. Inkludert i summen ligger seminar på Color Line Magic der styret har fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt 55 387 kr.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 349.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 375
OBOS Prosjekt AS	-8 457
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 218
Multiconsult	-21 750
Øyvind Svedman	-33 750
Øyvind Moen AS	-7 881
SUM KONSULENTHONORAR	-115 431

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Garasjer, betongrehab	-4 023 044
Anleggsgartner, diverse prosjekter	-460 526
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 483 570
Drift/vedlikehold bygninger	-189 600
Drift/vedlikehold VVS	-142 493
Drift/vedlikehold elektro	-297 178
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 590
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 142
Drift/vedlikehold brannsikring	-226 165
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 215
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 825
Kostnader leiligheter, lokaler	-86 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 137 573

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 115 089
Renovasjonsavgift	-567 523
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 682 612

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-1 927 932
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 927 932
SUM ANDRE ANLEGG	-1 927 932

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

Ekstra søppelbil	-200 293
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 801
Verktøy og redskaper	-10 123
Driftsmateriell	-20 956
Vaktmestertjenester	-64 281
Renhold ved firmaer	-53 218
Andre fremmede tjenester	-36 219
Kontor- og datarekvisita	-18 565
Trykksaker	-13 402
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 531
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-34 446
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 001
Andre kontorkostnader	-23 174
Telefon, annet	-64 447
Porto	-3 388
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 390
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 784
Bilgodtgjørelse	-365
Reisekostnader	-67
Bank- og kortgebyr	-3 390
Velferdskostnader	-39 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-680 291

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 090
SUM FINANSINTEKTER	3 090

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 254 285
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 615
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-44 190
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 386 320
SUM FINANSKOSTNADER	-2 704 411

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	31 567 000	
Tilgang 2009	14 946 741	
Tilgang 2010	58 759 632	
Tilgang 2011	14 991 771	
Tilgang 2016	23 130 506	
SUM BYGNINGER	143 395 650	

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.75 og 76.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Anleggsmidler		
Tilgang 2020	698 500	
	-11 642	
Avskrevet i år	-139 700	547 158
Sandspreder		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet i år	-5 965	23 860
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-44 289	
Avskrevet i år	-6 573	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	1
Snøfreser		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	1



16

Røverkollen Borettslag

Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-230 386	
Avskrevet i år	-67 430	174 194
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-93 131	
Avskrevet i år	-20 906	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		745 217
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-240 574

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter, Fortum, innbetaling i 2021	61 048
Innbetaling fra Paypal	98
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	61 146

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.21 var 1,6 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-97 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-97 000 000

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.21 var 1,6 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2021	-93 000 000	
Nedbetalt i år	0	-93 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesaften pr 31.12.21 var 1,6%. Løpetiden er utgått.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere år	72 479	
Nedbetalt i år	1 427 521	0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesaften pr. 31.12.21 var 1,6%. Løpetiden er utgått.

Opprinnelig 2015	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere år	8 840 953	
Nedbetalt i år	91 159 047	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-190 000 000**



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, **må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.**

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2025	Første avdrag er 30/12-2025
322		550
105, 106, 107, 108, 109, 110		650
205, 206, 207, 208, 209, 210		650
318, 320		650
103, 104, 201, 202, 225, 226		700
227, 228, 229, 230		700
15, 16, 17, 18, 19, 20		750
21, 22, 23, 24, 101, 102		750
125, 126, 127, 128, 129, 130		750
317		750
113, 114, 115, 116, 117, 118		800
119, 120, 121, 122, 123, 124		800
		800
221, 222, 223, 224, 321		800
319		900
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		1 000
1007, 1008, 1009, 1010, 1025, 1026		1 000
1027, 1028, 1029, 1030, 2001, 2002		1 000
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008		1 000
2009, 2010, 2025, 2026, 2027, 2028		1 000
2029, 2030, 3001, 3002, 3003, 3004		1 000
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010		1 000
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030		1 000
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006		1 000
4007, 4008, 4009, 4010, 4025, 4026		1 000
4027, 4028, 4029, 4030, 5001, 5002		1 000
5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008		1 000
5009, 5010, 5025, 5026, 5027, 5028		1 000
5029, 5030, 6001, 6002, 6003, 6004		1 000
6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010		1 000
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030		1 000



7005, 7006, 7007, 7008, 7027, 7028	1 000
7029, 7030	1 000
316, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015	1 050
1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021	1 050
1022, 1023, 1024, 2011, 2012, 2013	1 050
2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	1 050
2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 3011	1 050
3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017	1 050
3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023	1 050
3024, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015	1 050
4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021	1 050
4022, 4023, 4024, 5015, 5016, 5017	1 050
5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 6015	1 050
6016, 6017, 6018, 6019, 6020, 6021	1 050
6022	1 050
323	1 300

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-6 518 400
Opprinnelig 2004	-59 800
Tilført 2015	-24 900
Tilført 2016	-178 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 781 400

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-82
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-82

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-583
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-583

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	190 000 000
TOTALT	196 781 400

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

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden konsentrert arbeidet om normal drift, større vedlikehold og HMS-arbeid.

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er i 2021 avholdt 12 styremøter.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet for andelseierne under pandemien selv om styrerommet stort sett har vært stengt. Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Brukervennlige hjemmesider med oppdatert informasjon
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

- Større vedlikeholdsprosjekter som
 - o Nødvendige større vedlikehold av betonggulvene og den katodiske beskyttelsen av armeringen i garasjehuset.
 - o Ryddet opp i skråningen nord for garasjehuset.
 - o Etablert tre gjesteparkeringsplasser nord for garasjehuset.
 - o Etablert én ny gjesteparkeringsplass ved Røverbo.
 - o Slutført rens av ventilasjonsanlegg.
 - o Pusset opp benker og plassen rundt nedre bom.
 - o Fjernet et stort tre som var i fare for å falle ned på Humleby og dra med seg store stener.

Fortsatt deltakelse i GreenCharge-prosjektet.

Deltakelsen har stor verdi for borettslaget, både i gjenstander og i forskningsdata, som igjen kan føre til lavere energikostnader for borettslaget.

I prosjektet får styret også god innsikt i hvilke andre energiltak som kan være aktuelle og uaktuelle for borettslaget i fremtiden.

I 2020 ble borettslagslova endret slik at andelseiere har rett på å lade på sin p-plass. Dette har styret fulgt med på og vært en av grunnene til at styret så fordelen med å delta i prosjektet. Med andre ord har vi mottatt verdier og installasjoner med støtte, som felleskapet i år ville måtte dekke i henhold til ny lov dersom vi ikke deltok i prosjektet.

Eksempler på hva vi har fått i støtte, totalt over 2.500.000 kr.

- 41 beboere med ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 376.500 kr.
- 23 beboere uten ladbar bil har fått subsidier til lader for totalt 106.000 kr.
- Installasjon av målere i berederrum og enkelte leiligheter for 200.000 kr.
- Solceller og batteribank til kr. 1.500.000 og som i tillegg produserer ca. 55.000 kWh per år.
- Oppgradert uteladere for kr. 75.000.
- Infrastruktur for strømføring i garasje som vi ellers ikke ville fått støtte til, kr. 320.000.



Styret

Styret har kontor i Sverre Iversens vei 7. Kontortid første mandag hver måned mellom kl. 18.00 og kl. 19.00, bortsett fra grunnskolenes ferier og helligdager. Telefon 22 16 59 33, og e-post: styret@roverkollen.no
Se også borettslagets hjemmesider på www.roverkollen.no.

Vibbo

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

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

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kontaktes på telefon 22 21 30 00 eller e-post: post@romsas.no

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har eget garasjehus, samt gjesteparkeringsplasser. Det minnes om at beboere ikke har rett til å benytte gjesteparkeringsplasser. Følg skiltingen på området, se www.roverkollen.no for øvrig info. Parkering skjer på eget ansvar.

Vi oppfordrer alle til å følge parkeringsreglene, slik at vi unngår feilparkering/borttauing/bøter. Styret kan ikke refundere eller slette ilagte bøter.

Borettslaget har ladeanlegg i garasjen der beboere kan kjøpe lader til egen parkeringsplass. Kontakt styret for å bestille lader samt få informasjon om tjenesten. Alle parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagt for ladestasjon. Per 31.12.2021 har 65 andelseiere fått installert ladestasjon. 46 av disse 65 ladestasjonene er tatt i bruk.

Nøkler/skilt

Andelseiere eller dennes fullmektige må kjøpe nøkler og garasjeåpnere ved henvendelse til styret i kontortiden. Skilt til postkasse samt endring av navn på porttelefon meldes via www.roverkollen.no til vaktmester eller hos styret. Skiltingen faktureres ikke.

Beboere skal benytte skilt som følger borettslagets fastsatte standard. Merking som ikke oppfyller dette kravet blir fjernet uten varsel.

Røverbo

Borettslaget har et grendehus som bare leies ut til andelseiere, se www.roverkollen.no



Boder

Borettslaget har ekstra boder til utleie etter ventelister.

Ekstra søppelbil

Første tirsdag hver måned kommer det en ekstra søppelbil kl. 18.00. Her kan beboerne kaste større gjenstander. Se forøvrig oppslag som blir satt opp i oppgangene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2662228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til IF på telefon 21 49 24 00 døgnet rundt og IFs skadebehandlere vil hjelpe deg

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.

Mål for HMS:

- At vi ikke skal ha ulykker med personskader i fellesarealer
- At forhold som kan resultere i en uønsket hendelse følges opp umiddelbart/snarest slik det ikke oppstår skade på person eller eiendom
- At beboerne er kjent med sitt ansvar og plikt til å følge opp feil og mangler innenfor egen leilighet

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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

I forbindelse med egenproduksjon av energi på garasjetaket (solceller), har styret samlet fakta rundt energibruk i garasjehuset:

Tall for 2021:

Solcelleanlegget har produsert 49.600 kWh.

Kraftprisene i 2020 var rekordlave, men i 2021 var de rekordhøye. Kraftproduksjonen i 2021 hadde en verdi på kr. 30.600.

21 200 kWh er solgt tilbake til kraftleverandøren Entelios (Los).

46 ladere i borettslaget har hatt forbruk på 66.200 kWh. Snittprisen for strøm i garasjehuset i 2020 har vært 1,23 kr/kWh (mot 0,68 kr/kWh i 2020).

Overskuddet fra solcelleproduksjon og salg av strøm til ladere har vært på 25.600 kroner som bidrar til nedbetaling av infrastrukturen (opprinnelig utgift 800.000).

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

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Røverkollen borettslag er deltaker i en pilot for miljøsertifisering av eksisterende boligbygg;

BREEM residence in use. Direkte kostnader for sertifisering samt konsulentbruk i OBOS prosjekt dekkes av OBOS. Røverkollen vil med dette bli landets første miljøsertifiserte eksisterende boligbygg i henhold til BREEM

I prosjektet Green Charge har styret også fått god innsikt i hvilke andre energiltak som kan være aktuelle og uaktuelle for borettslaget i fremtiden.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Vedlikehold garasje	Vedlikehold av betongen i garasjene
2020 - 2021	Oppgangsdører og grendehus	Slutført arbeid med nye automatiske oppgangsdører. Ventilasjonsanlegg er bygd om til balansert anlegg på grendehuset Modernisering av vaktmesterarealer er ferdigstilt.
2019 - 2020	Entredører, oppganger, ventilasjon, m.m.	Slutført arbeid med nye entredører. Oppgangsdørene er byttet og har fått automatiske døråpnere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 1-9 samt 21-33. Garasjeanlegget er tilrettelagt for ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Taket på garasjehuset har fått solceller. Ladeanlegg og solcelleanlegg er i hovedsak finansiert med støttemidler. Vaktmesterarealer og styrerom er modernisert.
2018 - 2019	Entredører, ventilasjon, p-hus, med mer	Nye entredører til beboere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 11-19. Ny fjernstyringsløsning for garasje. Nye trapper og stier på uteområdet.
2017 - 2018	Garasjefasader, oppganger og varmekabler	Garasjefasader er malt og en del plater skiftet ut. Trappeoppganger har fått nymalte vegger og tak og gulvbelegget er skiftet ut. Nye varmekabler mellom SIV 11 og Humleby.
2016 - 2017	Takvifter, ladestasjoner, Røverbo mm.	Seks nye takvifter. Alle er nå byttet. 4 nye semihurtigludere for ladbare kjøretøy. Grendehuset Røverbo er pusset opp utvendig og innvendig. Asfaltdekket i plan 2 i garasjen er byttet. De siste utelampene på stolper mellom tunene er byttet til LED.
2015 - 2016	Nye boliger, utelys og takvifter	Nye boliger med parkeringsplasser ferdigstilt og solgt. Resterende belysning skiftet fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. To takvifter skiftet.



2013 - 2014	Rehab våtrom, nye boliger, utelys	Nye bed og flere gjesteparkeringsplasser. Trefelling. Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering avsluttet. Nye sluk og avløp fra tak etablert. Byggestart nye boliger. Delvis utskiftet belysning fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus.
2012 - 2013	Rehab. våtrom og bygging nye boliger	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering. Prosjektering av ombygging av barnehagelokaler. 4 takvifter byttet ut.
2011 - 2012	Rehab. fasade/våtrom og nye boliger	Rehabilitering fasader og uteområde slutført. Forprosjekt VVS-/våtromsrehabilitering. Forprosjekt alternativ bruk av barnehagelokaler. Utskifning deler av kjellerbelysning. 3 takvifter byttet ut.
2010 - 2011	Fasaderehab, el.tavler mm.	Rehabilitering fasader videreføres. Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro. Byttet samtlige fellestavler og sikringskap i boligene. Byttet 4 garasjeporter.
2009 - 2009	Fasaderehab, eltavler, med mer	Rehabilitering oppstart fasader og fullføring heiser Byttet 2 av 8 hovedtavler elektro Nytt låsesystem og porttelefonanlegg Byttet brannslukningsapparater og røykvarslere Nye sportsboder er etablert på garasjetaket
2008 - 2008	Garasjer, heiser, el.tavler med mer	Rehabilitering heiser, garasjer 8 av 13 heiser ble ferdigstilt i 2008. Gjenstående blir ferdigstilt i 2009 Garasjehuset ble ferdigstilt og overtatt Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro (2006-2008) Prosjektering og rammesøknad for utvendig rehabilitering
2007 - 2007	Rehabilitering garasjer, varmekabler	Rehabilitering av garasjehuset.
2006 - 2006	Varmekabler - gangvei indre område	Legging av varmekabler fra plan 4 garasjehus til Sverre Iversens vei 25
1996 - 2003	Vinduer og balkongdører	Utskifning av vinduene og balkongdørene i borettslaget.
1996 - 1996	Oppgraving, drenering og tetting	Oppgraving, drenering og tetting langs S.I.V 23 25 og langs S.I.V 11 13.



1990 - 1990 Utskifting av hud på
garasjebygget

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 552 768	19 435 533	19 555 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		788 005	1 170 265	900 000	990 000
Innbetalinger		0	4 495 170	8 000 000	0
Andre anlegg		831 196	2 854 434	2 000 000	2 500 000
Salg anleggsmidler		0	25 000	0	0
Andre inntekter	3	28 390	24 481	5 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 200 358	28 004 884	30 460 000	23 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 859 869	-16 827 351	-17 780 000	-17 268 000
Styrehonorar	5	-927 000	-899 950	-927 000	-950 000
Avskrivninger	15	-177 063	-357 915	-400 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-40 113	-42 250	-40 000	-35 000
Andre honorarer		-68 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-214 475	-209 040	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-257 560	-24 886	-105 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-359 795	-123 030	-142 000	-165 000
Forsikringer		-51 805	-53 107	-165 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-102 376	-99 616	-113 000	-112 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	-33 000
Kostnader til fordeling	11	-763 632	-5 942 583	-8 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-94 000	-95 688	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-238 330	-337 742	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 568	-6 077	-10 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-3 154 919	-2 961 601	-3 122 000	-2 888 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 312 505	-27 980 837	-31 504 000	-23 256 500
DRIFTSRESULTAT		-1 112 147	24 047	-1 044 000	-203 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 556	5 885	0	5 000
Finanskostnader	13	-100 654	-110 902	-7 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 098	-105 017	-7 000	-73 000
Ordinært resultat før skatt		-1 209 243	-80 970		
Skattekostnad	20	-32 850	-22 088	0	-25 000
Endring utsatt skatt/skattefordel		0	1 080		



ÅRSRESULTAT	-1 242 093	-101 978	-1 051 000	-301 500
--------------------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital

-1 242 093

-101 978

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 460 223	5 471 654
Andre varige driftsmidler	15	530 962	696 594
SUM ANLEGGSMIDLER		5 991 185	6 168 248
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		278 032	235 881
Forskuddsbetalte kostnader		120 447	631 850
Andre kortsiktige fordringer	16	429 370	379 248
Driftskonto OBOS-banken		128 450	1 816 198
Driftskonto OBOS-banken II		140 074	0
Sparekonto OBOS-banken		23 037	270 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		503 367	0
Innestående i andre banker		4 151	561 845
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 928	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
SUM EGENKAPITAL		1 701 996	2 944 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 806 596	3 289 923
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 806 596	3 289 923



29

Røverkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt	20	32 850	20 785
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 281 844	1 178 938
Påløpte renter		353	612
Annen kortsiktig gjeld	19	1 553 164	1 492 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 109 520	3 829 749

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Kim Lansborg /s/

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Ruth Irene Tyler Johannessen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anita Lien /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 373 **Selskapsnavn:** Røverkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Siss Merete Hagberg og Runar Ofrim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer settes til kr. 150.000

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 8 Forslag til oppretting av innendørs sykkelparkering i garasjeplan 5.

Røverkollen setter opp sykkelparkering i 5. plan garasjehuset, innen 1. Desember 2022

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Parkeringsmuligheter for El-sykkel i garasjelegget

Borettslaget legger til rette for parkering av el-sykler i garasjehuset.

- For
 Mot

Sak 10 Vurdere kost/nytte ved etablering av solceller på takene

Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming

- For
 Mot

Sak 11 Frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes
 Mot frivillig arbeid i borettslaget bør belønnes

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Medlemmer i utvalgene som gjør en innsats for borettslaget belønnes med et gavekort på kr. 1.000.
 Medlemmer i utvalgene som er valgt på generalforsamlingen belønnes med et gavekort på kr. 1.000 per person. Medlemmer av styret er ikke omfattet av dette vedtaket.

Sak 12 Luftbalkonger i første etasje

Lage utgang fra luftbalkonger på bakkenivå med en liten trapp ut, og da kan mora mi plante planter og blomster rundt . Det også pluss!!!

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Taxi

Tilgang til taxi og leverandører gjennom bommen

- For
- Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte i styret

Styremedlem (2 skal velges)

- Anne Agnete Eide
- Kim Lansborg

Varamedlem (3 skal velges)

- Lars Brenli
- May Jorid Nervik
- Safae Chairi

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Varadelegat (1 skal velges)

- Rudolf Steinkellner

Sak 16 Valg av valgkomité

Medlem (4 skal velges)

- Mohammad Reza Eghdami
- Rudolf Steinkellner
- Tor-Erik Smestad
- Tor-Ivar Børstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 17 Valg av underutvalg

Velferdsutvalg (1 skal velges)

May Jorid Nervik

Fotballutvalg (2 skal velges)

Morten Rua

Safae Chairi

Blomsterutvalg (4 skal velges)

Anne K. Nicolaisen

Hilde Skaffloth

Janicke Getz

Janna Aasheim

Dyreutvalg (3 skal velges)

Gunn Eva Bekken

Ilse Vakse

Jan Einar Gundersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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