



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 175 245	8 386 227
Sum inntekter		10 175 245	8 386 227
Kostnader			
Lønnskostnad		340 988	361 861
Annen driftskostnad		4 232 679	5 726 250
Sum kostnader		4 573 667	6 088 112
Driftsresultat		5 601 578	2 298 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 373	60 186
Sum finansinntekter		65 373	60 186
Annen finanskostnad		1 153 145	1 481 617
Sum finanskostnader		1 153 145	1 481 617
Netto finans		-1 087 772	-1 421 432
Ordinært resultat før skattekostnad		4 513 806	876 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 513 806	876 683
Årsresultat		4 513 806	876 683
Totalresultat		4 513 806	876 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 513 806	876 683
Sum overføringer og disponeringer		4 513 806	876 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	53 802 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	53 802 469
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Sum finansielle anleggsmidler		1 650	1 650
Sum anleggsmidler		54 211 514	53 804 119
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			22 918
Sum fordringer		0	22 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 373 964	1 090 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 373 964	1 090 703
Sum omløpsmidler		3 373 964	1 113 620
SUM EIENDELER		57 585 478	54 917 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 900	10 900
Sum innskutt egenkapital		10 900	10 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 446 773	33 960 579
Sum opptjent egenkapital		-29 446 773	-33 960 579
Sum egenkapital		-29 435 873	-33 949 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 477 808	60 251 543
Øvrig langsiktig gjeld		28 332 900	28 332 900
Sum annen langsiktig gjeld		86 810 708	88 584 443
Sum langsiktig gjeld		86 810 708	88 584 443
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 228	274 038
Skyldige offentlige avgifter		6 297	3 818
Annen kortsiktig gjeld		4 118	5 119
Sum kortsiktig gjeld		210 643	282 976
Sum gjeld		87 021 351	88 867 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 585 478	54 917 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426734

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 416 328
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 175 245	8 386 227
Sum inntekter		10 175 245	8 386 227
Kostnader			
Lønnskostnad		340 988	361 861
Annen driftskostnad		4 232 679	5 726 250
Sum kostnader		4 573 667	6 088 112
Driftsresultat		5 601 578	2 298 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 373	60 186
Sum finansinntekter		65 373	60 186
Annen finanskostnad		1 153 145	1 481 617
Sum finanskostnader		1 153 145	1 481 617
Netto finans		-1 087 772	-1 421 432
Ordinært resultat før skattekostnad		4 513 806	876 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 513 806	876 683
Årsresultat		4 513 806	876 683
Totalresultat		4 513 806	876 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 513 806	876 683
Sum overføringer og disponeringer		4 513 806	876 683



Organisasjonsnr: 948 416 328
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	53 802 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	53 802 469
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Sum finansielle anleggsmidler		1 650	1 650
Sum anleggsmidler		54 211 514	53 804 119
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			22 918
Sum fordringer		0	22 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 373 964	1 090 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 373 964	1 090 703
Sum omløpsmidler		3 373 964	1 113 620
SUM EIENDELER		57 585 478	54 917 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 900	10 900
Sum innskutt egenkapital	10 900	10 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	29 446 773	33 960 579
Sum opptjent egenkapital	-29 446 773	-33 960 579
Sum egenkapital	-29 435 873	-33 949 679
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 477 808	60 251 543
Øvrig langsiktig gjeld	28 332 900	28 332 900
Sum annen langsiktig gjeld	86 810 708	88 584 443
Sum langsiktig gjeld	86 810 708	88 584 443
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	200 228	274 038
Skyldige offentlige avgifter	6 297	3 818
Annen kortsiktig gjeld	4 118	5 119
Sum kortsiktig gjeld	210 643	282 976
Sum gjeld	87 021 351	88 867 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 585 478	54 917 739



Organisasjonsnr: 948 416 328
NEDRE RAVNÅSEN 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nedre Ravnåsen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.05.2021 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 25.05.21 kl. 18.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21 kl. 18.00.

Selskapsnummer: 0546 **Selskapsnavn** Nedre Ravnåsen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Angelika Otten og Roar Wold velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 275 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Fastsettelse av andre honorarer:

Godtgjørelse for valgkomité for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 5 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Saknr	Forslagsstiller	Forslag	For	Mot
6	Styret	Endring i husordensreglene; Punkt 2 Grilling		
7	Gjerstad	Søknad om etablering av bod bak leilighet.		

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 og 2 varamedlemmer for 1 år.

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling og valgkomité for 1 år.

Sak	Organ	Verv	Navn på kandidat	For
8.	Styret	Styreleder	Per J.Sundstrøm	
	Styret	Styremedlem	Even Aastorp	
	Styret	Varamedlem	Roar G. Fotland	
	Styret	Varamedlem	Daniel Eriksson	
9.	OBOS GF	Delegert	Per J. Sundstrøm	
	OBOS GF	Varadelegert	Styret utpeker	
10.	Valgkomité	Medlem	Annette G. Nielsen	
	Valgkomité	Medlem	Estèe Haugen Emami	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 18.00 via Vibbo.no.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

3. Årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

4. Styret kr 275 000
5. Valgkomiteén kr 5 000

INNKOMNE FORSLAG

6. Forslag fra styret, Endring av husordensreglene, punkt 2. Grilling
7. Forslag fra Gjerstad, Søknad om etablering av bod bak leilighet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

8. Valg av styreleder for 2 år
Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
9. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
10. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2021

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Even Aastorp /s/

Stine-Marie Hellem Simensen /s/ Bjørn Henning Veseth /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
Styremedlem	Stine-Marie Hellem Simensen	Ravnkroken 17 A
Styremedlem	Bjørn Henning Veseth	Ravnkroken 9 E
Varamedlem	Roar G Fotland	Ravnkroken 17 D
Varamedlem	Janette Reiersen	Ravnkroken 3 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Varadelegert

Even Aastorp Ravnkroken 13 E

Valgkomiteen

Estée Haugen Emami Ravnkroken 21 C
Annette Grønholdt Nielsen Ravnkroken 19 G

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nedre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkroken 1-29

Gårds- og bruksnummer:

185 58

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18 000 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.

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 10 175 245.

Dette er kr 229 755 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at deler av innbetalingene fra forsikringsselskapet i forbindelse med reklamasjonen til S-Bygg kommer på 2021 regnskapet.

Andre inntekter består i hovedsak av forlik med S-bygg kr 1 526 213 i tillegg er det leieinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 573 667.

Dette er kr 1 610 333 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig lavere energikostnader og kostnader til drift og vedlikehold (vvs og elektro) enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 4 513 806 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 31.12.2020 kr 3 163 321 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 880 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 599 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har lån i Eika. Lånet har en gjenværende hovedstol på ca kr 58,1 millioner. Den flytende renten er 1,58% og gjenværende løpetid er 25 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er budsjettert til kr 130 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Ravnåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nedre Ravnåsen Borettslag



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 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>.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	830 645	1 574 709	830 645	3 163 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 513 806	876 683	2 763 000	3 824 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	-407 395	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-1 773 735	-1 620 748	-1 633 000	-1 900 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 332 676	-744 065	1 130 000	1 924 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 163 321	830 644	1 960 645	5 087 321
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 373 964	1 113 620		
Kortsiktig gjeld	-210 643	-282 976		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 163 321	830 644		



NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 595 432	8 345 927	8 595 000	8 595 000
Innbetalinger		0	0	1 800 000	1 800 000
Andre inntekter	3	1 579 813	40 300	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 175 245	8 386 227	10 405 000	10 405 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 988	-86 861	-102 000	-102 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-126 365	-123 160	-127 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-373 797	-157 413	-70 000	-200 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-522 633	-1 656 374	-1 400 000	-880 000
Forsikringer		-531 328	-470 148	-495 000	-599 000
Kommunale avgifter	9	-830 421	-766 127	-830 000	-839 000
Energi/fyring	10	-892 030	-1 375 254	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-465 987	-600 862	-630 000	-474 000
Andre driftskostnader	11	-457 194	-544 113	-520 000	-491 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 573 667	-6 088 112	-6 184 000	-5 725 000
DRIFTSRESULTAT		5 601 578	2 298 115	4 221 000	4 680 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 373	60 186	60 000	55 000
Finanskostnader	13	-1 153 145	-1 481 617	-1 518 000	-911 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 087 772	-1 421 432	-1 458 000	-856 000
ÅRSRESULTAT		4 513 806	876 683	2 763 000	3 824 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 513 806	876 683		



NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 407 395	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		54 211 514	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	22 918
Driftskonto OBOS-banken		2 927 380	726 850
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 348	1 518
Sparekonto OBOS-banken		313 383	311 881
Innestående i andre banker		129 854	50 454
SUM OMLØPSMIDLER		3 373 964	1 113 620
SUM EIENDELER		57 585 478	54 917 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-29 446 773	-33 960 579
SUM EGENKAPITAL		-29 435 873	-33 949 679
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 477 808	60 251 543
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 810 708	88 584 443
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		200 228	274 038
Skyldige offentlige avgifter	21	6 297	3 818
Annen kortsiktig gjeld	22	4 118	5 119
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 643	282 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 585 478	54 917 739



	13		Nedre Ravnåsen Borettslag
Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Stine-Marie Hellem Simensen /s/

Bjørn Henning Veseth /s/ Even Aastorp /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 890 100
Oppvarming	1 700 172
Leietillegg påbygg	5 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 595 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	38 875
Andre leieinntekter	14 725
Forlik med S-Bygg	1 526 213
SUM ANDRE INNETEKTER	1 579 813

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 800
Påløpte feriepenger	-4 118
Fri bil, tlf etc.	-4 460
Naturalytelser speilkonto	4 416
Arbeidsgiveravgift	-44 751
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 726
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 988

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste- pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-236 406
OBOS Prosjekt AS	-124 230
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 835
Apeland, rådgivning	-10 325
SUM KONSULENTHONORAR	-373 797

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-223 402
Drift/vedlikehold VVS	-39 742
Drift/vedlikehold elektro	-28 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 021
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-20 180
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-522 633

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-544 158
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-286 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-830 421

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-57 338
Fjernvarme	-834 692
SUM ENERGI / FYRING	-892 030

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

Container	-49 853
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 912
Verktøy og redskaper	-4 756
Lyspærer og sikringer	-2 738
Vaktmestertjenester	-285 920
Vakthold	-6 330
Renhold ved firmaer	-8 383
Andre fremmede tjenester	-53 257
Trykksaker	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-3 911
Telefon/bredbånd	-12 201
Porto	-1 393
Bilgodtgjørelse	-437
Reisekostnader	-16
Bank- og kortgebyr	-2 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-457 194

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 502
Renter bank	34
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 603
SUM FINANSINTEKTER	65 373

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 153 145
SUM FINANSKOSTNADER	-1 153 145

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	53 000 000
Tilgang i år (Radonbrønner)	407 395
SUM BYGNINGER	53 407 395

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

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

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

Tilgang 2005	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
SUM AKSJER			1 650

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-63 118 304	
Nedbetalt tidligere	2 866 760	
Nedbetalt i år	1 773 735	

-58 477 808

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -58 477 808**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800
Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200
Oppskrevet 1987	-475 200

SUM BORETTINNSKUDD -27 827 200

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 949
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 297

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 118
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 118

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	58 477 808
TOTALT	86 305 008

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 407 395
Tomt	802 468
TOTALT	54 209 863



Sak 6

Endring av husordensreglene, punkt 2 Grilling

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Endre husordensreglene om grilling

På grunn av brannfare og fare for skader på membran ber styret om at generalforsamlingen forbyr bruk av kullgrill, bålpanne og lignende.

Forslag til ny tekst i husordensregnenes pkt 2.

Man bør være påpasselig med å plassere grillen slik at den ikke er til skade eller sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, bålpanne og lignende.

Forslag til vedtak: Endre i henhold til styrets forslag

Sak 7

Søknad om etablering av bod – Ravnkroken 19C

Forslagsstiller: Monica Gjerstad, Ravnkroken 19C,

Saksfremstilling:

Ber om godkjenning fra borettslagets general forsamling om å etablere bod i fjellområdet bak min seksjon 14, Ravnkroken 19C.

All søknadspliktig arbeider vil bli håndtert av Hille Melbye Arkitekter as og Pbe Oslo.

Alle håndverkerne som skal benyttes har de nødvendige godkjenningene. Det er tiltenkt adkomst til boden fra utsiden ved trappe repo. Bodene skal benyttes til oppbevaring.

Styrets anbefaling: Søknaden godkjennes

Forslag til vedtak: Godkjenning til å etablere bod bak leiligheten i Ravnkroken 19 C.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

8. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm

Ravnkroken 13 D

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Even Aastorp

Ravnkroken 13 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stine-Marie Hellem Simensen

Ravnkroken 17 A

Bjørn Henning Veseth

Ravnkroken 9 E

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Roar G Fotland

Ravnkroken 17 D

Daniel Eriksson

Ravnkroken 21 C

9. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm

Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret utpeker

10. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Estée Haugen Emami

Ravnkroken 21 C

Annette Grønholdt Nielsen

Ravnkroken 19 G

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Estée Haugen Emami /s/

Annette Grønholdt Nielsen /s/

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Møter og andre aktiviteter

Den siste styreperioden har vært preget av stor aktivitet, og mange tiltak er iverksatt. Det er gjennomført 11 styremøter. På grunn av covid-19 restriksjoner har det ikke vært mulig å gjennomføre fysiske møter. Flere styremøter er gjennomført digitalt. Beboerne er ikke blitt invitert til forberedende møter, men det har vært økning i henvendelser på mail og spesielt VIBBO.

Det er gjennomført særmøter om garantisak etter rehabiliteringen og planlegging nytt tavlerom m/lading av elbiler.

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller, inkludert kontroll av brannsikkerhet og felles elektroanlegg. Brannkontrollen er gjennomført i henhold til gjeldende covid-19 regler. Dugnad gjennomført 29. april.

Styret med ledsagere gjennomført en styremiddag 22. juni 2020. Se regnskap.

For oppfølging av rehabiliteringsarbeider og møter med jurister og konsulenter har styremedlemmer fått utbetalt kr 28 800 for til sammen 72 timer i 2020.

Krav mot garantist er løst

Det tok 32 måneder fra S-Bygg sin konkurs til vi endelig fikk gjennomslag for garantikravet. I rettsmekling 12. november 2020 fikk vi gjennomslag for kravet på kr 1 287 300,-. I rettsforliket er borettslaget tilkjent forsinkelsesrenter og saksomkostninger som ikke dekkes av rettshjelpsforsikringen. Samlet erstatning ble på kr 1 526 213,-.

Borettslaget er også tilkjent erstatning på kr 195 975 fra Gjensidige forsikring for lagets utgifter advokat. Krav om dekning av kostnader til bygningsfaglige sakkyndige på kr 39 914,- er ikke avdømt.

Ombygging hovedtavler

Dagens hovedtavler for 230 volt anlegg og for styring av ventilasjon, er fra byggeår (1983) og har stått på vedlikeholdsplan i flere år. Ved ombygging og fornying av tavlene vil vi også en bedre løsning for lading av el-biler.

Prosjektene hovedtavler og lading, må sees i sammenheng. OBOS Prosjekt AS (OPAS) er gitt i oppdrag å utarbeide tilbudsgrunnlag for ombygging av hovedtavlene med forsterkning av strømkapasitet og opprydding i ventilasjonsstyring. Arbeidene forutsettes å starte sommeren 2021.

Lading av elbiler

Fra 1. januar 2021 har alle som har rett til parkering i borettslaget også en rett til å sette opp et ladepunkt for el-bil. Pr. 1. mars 2021 er 12 ladere montert. 13 leiligheter har ikke garasjeplass, og 2 eiere har 2 plasser hver. Det har vært viktig for styret å finne løsninger hvor kostnadene belaster eiere av elbiler som ønsker ladestasjon, og ikke fellesskapet. Samtidig har det vært viktig å unngå høye ladepriser, og at løsningen tilfredsstillende lovkravene.

Styret har i samarbeid med OPAS utredet flere alternativer. Alle alternativer tilfredsstillende lovkravene:

- 1. Dagens løsning.** Strøm til lader i garasjen tas fra tavle/måler i egen leilighet. Denne løsningen har vært praktisert siden 2016. På grunn av kapasitetsproblemer på kabelføringer, spesielt for leiligheter i nr. 1, 3 og 29, stanset styret midlertidig videre arbeider i 2020.

Fordeler og ulemper: Løsningen er enkel, men utfordrende for leiligheter langt unna garasje plass på grunn av kostnader og spenningsfall. Medfører ikke kostnader for eiere uten garasje plass og de som ikke ønsker ladere.

- 2. Flytte beboers elektriske målere.** Dersom strømmålerne flyttes til tavlerommene i garasjen, vil den enkelte beboers fremføring til ladere være enklere. For å få dette til må begge tavlerommene bygges ut. Løsningen medfører tap av 1 stk. garasje plass og dårligere fremkommelighet i garasjen. Tentativ kostnad er kr 4-500 000,-. Fordeler og ulemper: Strømkapasiteten kan fordeles med et laststyringssystem, under forutsetning av at alle dagens ladere skiftes ut. Utbygging av tavlerommene medfører kostnader for eiere uten garasje plass, de som har ladere i dag og de som ikke ønsker ladere.
- 3. Felles ladeinfrastruktur.** I denne løsningen legges en tykk stamkabel gjennom hele garasjeanlegget. Den enkelte ladestasjon knyttes direkte til stamkabelen. Kostnader for fellesskapet er ca. 1 mill. kroner. Fordeler og ulemper: Strømkapasiteten kan fordeles med et laststyringssystem. Løsningen fordrer et faktureringssystem fra en felles leverandør. Forbrukt ladestrøm vil da bli vesentlig høyere. Medfører kostnader for eiere uten garasje plass, de som har ladere i dag og de som ikke ønsker ladere.
- 4. Hybridløsning (alt 1 og 2).** For leiligheter i oppgangene 1, 3 og 29 tilbys plass for målere i tavlerommene, som alternativ 2. For øvrige bruker som alternativ 1. Fordeler og ulemper: Løsningen medfører ingen ekstra kostnader for eiere uten garasje plass og de som ikke ønsker ladere. For eiere i nr. 1,3 og 29 vil kostnadene reduseres.

Styret har besluttet alternativ 4, hybridløsningen.

Øvrige gjennomførte tiltak i 2020

På grunn av covid-19 restriksjoner er de fleste vedlikeholdstiltak satt på vent. Følgende arbeider er gjennomført:

- Gjennomført Radontiltak i leiligheter med gulv på grunn som hadde måleverdier over 100 Bq/m³ luft. Nye målinger skulle vært gjennomført vinteren 2020/21, men restriksjoner knyttet til covid-19 gjør at dette må utstå.
- Rengjort og impregnert betongheller på delet av gangplanet.
- Reparasjon og maling av dører og beising av panel boder på gangplanet.
- Ca 20 leiligheter har fullført beiset kledning på terrassesiden.

Plan for videre vedlikehold

- Videre utbedring av reklamasjonsarbeider etter rehabilitering
- Ombygging av tavlerom m/ny hovedtavle og forsterkning av strømtilførsel
- Utskifting av ventilasjonsvifter
- Videreføre beising av kledning terrasse



Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: nedreravnasen@styrommet.net og har hjemmeside <http://www.nedreravnasen.no/>.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Nedre Ravnåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

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

Vektertjeneste

Borettslaget har gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø avtale med Securitas om bomiljøvektertjeneste i borettslaget. Securitas går to runder i døgnet, men kan tilkalles ved behov. Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på 91 66 05 16. Denne tjenesten er gratis.

Parkering

Garasjer som er ervervet/knyttet til leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasje plass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises forøvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

Nøkler/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS Tveita, telefon 23 16 51 00.

Beboerbrosjyre

Beboerbrosjyre for Nedre Ravnåsen borettslag gir utfyllende opplysninger om borettslaget. Brosjyren vil ikke lengre bli oppdatert, men informasjon om borettslaget vil bli lagt ut på beboerportal Vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82461366. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Nedre Ravnåsen 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker
Iverksatt ny avtale med P-Service for parkeringskontroll.
- 2018 Kamerainstallasjon garasje, utbedring betong.
- 2017 Fullført rehabilitering av fasader og utbedring av membraner.
- 2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og
ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.
- 2015 Nytt fibernet for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har
fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av
elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og
gjesteparkeringen.
- 2014 Reparasjon og omtrekking av membran på gangplan over nr. 13 og 27.
Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet
forsetter i 2015)
Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass.
- 2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport.
Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan. Reparasjon av skader etter
lekkasjer i membran.
- 2012 Reparasjon og omtrekking av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i
gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak
under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye
brannslukkeapparat(skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer.
Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader.
Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering,
montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk
styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011.
Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til
- 2011 Lekkasjer fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i
underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i
membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv
leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett. En av
skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan.
Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan.
Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008.
Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av
borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to
terrasser.
- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet.
Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved
garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omtrekking m/tilleggisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluge i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet.



- Borettslagets hoved inntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskiftning av alle lyskupler på området. 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.
- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.