



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 852 546	10 175 245
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 852 546</b>	<b>10 175 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		318 537	340 988
Annen driftskostnad		5 959 936	4 232 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 278 473</b>	<b>4 573 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 574 073</b>	<b>5 601 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 228	65 373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 228</b>	<b>65 373</b>
Annen finanskostnad		901 503	1 153 145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>901 503</b>	<b>1 153 145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-833 275</b>	<b>-1 087 772</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 740 798	4 513 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Sum finansielle anleggsmidler		1 650	1 650
Sum anleggsmidler		54 211 514	54 211 514
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		396	
Sum fordringer		396	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 588 916	3 373 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 588 916	3 373 964
Sum omløpsmidler		3 589 312	3 373 964
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		27 705 975	29 446 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 705 975</b>	<b>-29 446 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 695 075</b>	<b>-29 435 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 575 848	58 477 808
Øvrig langsiktig gjeld		28 332 900	28 332 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 908 748</b>	<b>86 810 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 908 748</b>	<b>86 810 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 069	200 228
Skyldige offentlige avgifter		4 706	6 297
Annen kortsiktig gjeld		573 378	4 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>587 154</b>	<b>210 643</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 495 902</b>	<b>87 021 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336064

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 852 546	10 175 245
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 852 546</b>	<b>10 175 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		318 537	340 988
Annen driftskostnad		5 959 936	4 232 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 278 473</b>	<b>4 573 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 574 073</b>	<b>5 601 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 228	65 373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 228</b>	<b>65 373</b>
Annen finanskostnad		901 503	1 153 145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>901 503</b>	<b>1 153 145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-833 275</b>	<b>-1 087 772</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 740 798	4 513 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Sum finansielle anleggsmidler		1 650	1 650
Sum anleggsmidler		54 211 514	54 211 514
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		396	
Sum fordringer		396	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 588 916	3 373 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 588 916	3 373 964
Sum omløpsmidler		3 589 312	3 373 964
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	27 705 975	29 446 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-27 705 975</b>	<b>-29 446 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-27 695 075</b>	<b>-29 435 873</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 575 848	58 477 808
Øvrig langsiktig gjeld	28 332 900	28 332 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>84 908 748</b>	<b>86 810 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>84 908 748</b>	<b>86 810 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	9 069	200 228
Skyldige offentlige avgifter	4 706	6 297
Annen kortsiktig gjeld	573 378	4 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>587 154</b>	<b>210 643</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>85 495 902</b>	<b>87 021 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>



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 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

0546 Nedre Ravnåsen Borettslag





## Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Ravnåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag  
avholdes torsdag 19.mai 2022 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, endre vedtektene, valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Forslag fra styret, endre vedtektene, ansvarsfordeling forebygging av utvendig vedlikehold.
- C) Forslag fra Svein Andberg, endre husordensreglene.
- D) Forslag fra styret, endre husordensreglene.
- E) Forslag fra styret, fullmakt til å flytte lån og avtale fastrente.
- F) Forslag fra H. Wenersgaard, Utbygging av leilighet, Ravnkroken 29A.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 05.04.2022

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 2021

### 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	Daniel Bo Gösta Eriksson	Ravnkroken 21 C
Varamedlem	Roar G Fotland	Ravnkroken 17 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 Gamlelinja 6 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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.

## Styrets arbeid

### *Møter og andre aktiviteter*

Den siste styreperioden har vært utfordrende og styret iverksatt flere tunge tiltak. Det er gjennomført 11 fysiske styremøter, og samme antall forberedende styremøter. På grunn av covid-19 restriksjoner har møtene vært begrenset til maksimalt 4 personer i styrerommet samtidig. Beboerne har dessverre ikke vært invitert til forberedende møter, men det har vært en stor økning i henvendelser på e-post og spesielt på VIBBO.

Det er gjennomført en rekke særmøter om planlegging og iverksetting av prosjekt ombygging tavlerom m/ladeinfrastruktur for elbiler. Styremedlemmer har fått utbetalt kr 7 800,- for til sammen 17 timer i 2021.

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.

### *Utfordrende økonomistyring på grunn av uforutsigbare kostnader*

Allerede fra høsten 2021 registrerte vi en urovekkende kostnadsutvikling på viktige varer og tjenester borettslaget er avhengig av. Pandemien resulterte i både mangel og høyere priser på enkelte importvarer. Prisene på levering av elektrisk kraft endret seg dramatisk mot slutten av 2021. Det var stor usikkerhet knyttet til videre prisutvikling og økonomiske kompensasjonsordninger fra staten.

Fjernvarmeprisene følger strømprisene og har til tross for Statens kompensasjoner doblet seg siden november 2021.

Styret besluttet å øke felleskostnader med 3% og avsetning til fjernvarme med 20% fra 1. april. På grunn av nevnte usikkerheter må det forventes ytterligere justeringer på husleia. For en 3-roms leilighet utgjør dette kr 375,- og 4-roms kr 455,- pr mnd.

### *Ombygging av elektriske hovedtavler og ladeinfrastruktur for el-biler*

Etter at prosjektet hadde vært ute på priskonkurranse vedtok styret 14. september 2021 å inngå kontrakt med Minel Kreativ Elektro Ski AS. Prosjektet omfatter ombygging av begge hovedtavlene samt ladeinfrastruktur i garasje og forberedelser for Zaptec Pro ladeanlegg. I kontrakten vil det også inngå 2 stk. utvendige ladeplasser på gjesteparkeringen. Endelige kostnader er ikke avklart før kontrakten er underskrevet, men vil ligge på ca. kr. 1 005 000,- inkl mva.

Som betalingsløsning for Zaptec Pro ladeanlegg i garasje og på gjesteparkering har styret valgt Charge365.

Fra september 2021 var det ikke lenger mulig å montere ladere knyttet til egen bolig.

Bakgrunnen for dette er at manglende laststyring kan medføre store kostnader for forsterkning av hovedinntak, trafo og hovedsikring.

De som allerede har montert ladere med opplegg fra egen strømmåler, kan velge å beholde dette.

### *Ny avtale med Telia*

På vegne av borettslagene forhandlet Multinett i oktober 2021 frem en ny avtale med Telia (tidligere GET) for levering av bredbånd og media (TV). Den nye avtalen gjelder til april 2025. Deretter 6 md. oppsigelsestid.

Styret besluttet å gå videre med en pakke som heter Flex50 Premium - START50 TV + 50 Mbps bredbånd til kr 390/md., en økning på 27 kr/md. for hver leilighet.



I avtalen ligger at:

- Alle vil få installert ny mediakonverter som støtter WiFi6, det aller siste innen trådløs teknologi som vil gi veldig stor ytelses- og dekningsbedring mot dagens situasjon.
- Alle som ønsker det, vil få tilbud om gratis konvertering fra GET Box II til den nye Telia BoX med alt det nyeste, inklusive trådløs oppkobling med fri plassering uten skjjemmende kabler. Det følger med opptak i sky. Den som ikke ønsker å bytte, kan beholde sin gamle dekode. Se også <https://www.telia.no/tv/teliabox/>

På grunn av Covid 19 har det vært store forsinkelser i levering, men fra uke 13 ble utstyret utrullet og alle skal ha fått dette innen generalforsamlingen.

#### *Utskifting av gamle ventilasjonsvifter*

8 stk. gamle ventilasjonsvifter ble skiftet til nye energieffektive vifter.

#### *Rengjøring, reparasjon og flikkmaling av betongfasader*

Styret har bestilt utarbeidet prisgrunnlag for utførelse i 2022.

### **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 8 852 546.

Dette er ca. 200 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakebetaling fra rettshjelpsforsikring.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter og parkering.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 278 743.

Dette er kr 550 000 høyere enn budsjettert og skyldes økte energikostnader det er også noe høyere kostnader til drift/vedlikehold enn budsjettert, herunder utskifting av vifter.

#### **Resultat**

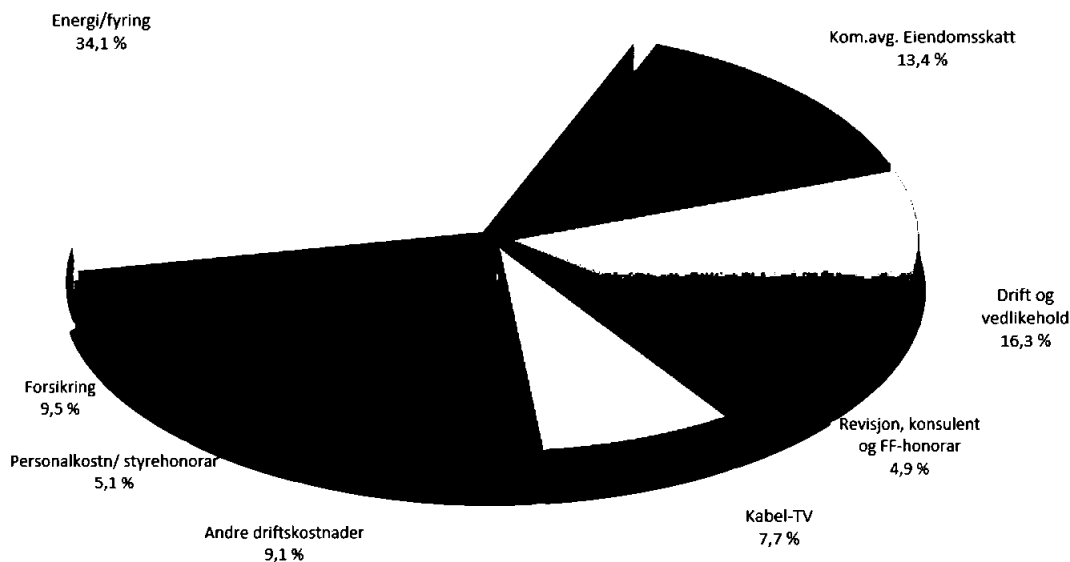
Årets resultat på kr 1 740 798 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 002 158 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 1,1 million til større vedlikehold som omfatter bytte av hovedtavler og tilrettelegging for el-bil. I tillegg er det lagt inn kr 680 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med omtrent samme kostnader som for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 673 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 56,3 millioner. Den flytende renten er 1,93% og gjenværende løpetid er 24 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2022 er beregnet til kr 132 760,-.  
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 en økning av felleskostnadene (kat 001) på 3% og oppvarming (kat 004) på 20% fra 01.04.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Prisutviklingen er svært usikker, spesielt innenfor energi og finans. Styret vil derfor løpende vurdere inndekning av utgiftssiden gjennom felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Nedre Ravnåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Nedre Ravnåsen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 07. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 163 321</b>	<b>830 645</b>	<b>3 163 321</b>	<b>3 002 159</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 740 798	4 513 806	2 024 000	1 181 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-407 395	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 901 960	-1 773 735	-1 900 000	-1 954 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-161 162</b>	<b>2 332 676</b>	<b>124 000</b>	<b>-773 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 002 158</b>	<b>3 163 321</b>	<b>3 287 321</b>	<b>2 229 159</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 589 312	3 373 964		
Kortsiktig gjeld		-587 154	-210 643		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 002 158</b>	<b>3 163 321</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 595 432	8 595 432	8 595 000	9 005 000
Andre inntekter	3	257 114	1 579 813	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 852 546</b>	<b>10 175 245</b>	<b>8 605 000</b>	<b>9 015 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 537	-65 988	-102 000	-102 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-8 245	-6 125	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-6 800	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-129 520	-126 365	-130 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-161 479	-373 797	-200 000	-65 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 397	-522 633	-880 000	-1 780 000
Forsikringer		-598 453	-531 328	-599 000	-673 000
Kommunale avgifter	9	-841 516	-830 421	-839 000	-866 000
Energi/fyring	10	-2 139 708	-892 030	-1 700 000	-2 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-483 132	-465 987	-474 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-547 886	-457 194	-491 000	-495 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 278 473</b>	<b>-4 573 667</b>	<b>-5 725 000</b>	<b>-7 014 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 574 073</b>	<b>5 601 578</b>	<b>2 880 000</b>	<b>2 001 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	68 228	65 373	55 000	5 000
Finanskostnader	13	-901 503	-1 153 145	-911 000	-825 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-833 275</b>	<b>-1 087 772</b>	<b>-856 000</b>	<b>-772 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 740 798</b>	<b>4 513 806</b>	<b>2 024 000</b>	<b>1 181 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 740 798	4 513 806		



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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	53 407 395	53 407 395
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 211 514</b>	<b>54 211 514</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		396	0
Driftskonto OBOS-banken		3 144 136	2 927 380
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 080	3 348
Sparekonto OBOS-banken		314 062	313 383
Innestående i andre banker		127 639	129 854
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 589 312</b>	<b>3 373 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-27 705 975	-29 446 773
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-27 695 075</b>	<b>-29 435 873</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 575 848	58 477 808
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>84 908 748</b>	<b>86 810 708</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 069	200 228
Skyldige offentlige avgifter	21	4 706	6 297
Annen kortsiktig gjeld	22	573 378	4 118
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>587 154</b>	<b>210 643</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 800 826</b>	<b>57 585 478</b>
Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 595 432</b>

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

Parkering	38 000
Andre leieinntekter	23 139
Rettshjelpforsikringen	195 975
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>257 114</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 400
Påløpte feriepengene	-343
Fri bil, tlf etc.	-4 439
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-40 747
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 537</b>

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 275 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 245.

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

Juridisk bistand	-15 000
OBOS Prosjekt AS	-137 166
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-161 479</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-743 195
Drift/vedlikehold VVS	-12 090
Drift/vedlikehold elektro	-115 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 108
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 021 397</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-552 400
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-288 903
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-841 516</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 210
Fjernvarme	-2 037 498
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 139 708</b>

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

Container	-63 382
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 383
Driftsmateriell	-8 931
Vaktmestertjenester	-348 538
Renhold ved firmaer	-8 905
Andre fremmede tjenester	-55 495
Trykksaker	-1 064
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-25 701
Telefon/bredbånd	-8 701
Porto	-1 503
Bilgodtgjørelse	-314
Reisekostnader	-274
Bank- og kortgebyr	-2 996
Velferdskostnader	-7 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-547 886</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	679
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 549
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>68 228</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-901 501
Renter på leverandørgjeld	-2
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-901 503</b>

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

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

---

**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
			<b>1 650</b>

**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. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-63 118 304	
Nedbetalt tidligere	4 640 496	
Nedbetalt i år	1 901 960	
		-56 575 848
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-56 575 848</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800	
Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200	
Oppskrevet 1987	-475 200	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-27 827 200</b>

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

Garasjeinnskudd	-505 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-505 700</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 626
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 706</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-343
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-573 035
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-573 378</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	56 575 848
<b>TOTALT</b>	<b>84 403 048</b>

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

Bygninger	53 407 395
Tomt	802 468
<b>TOTALT</b>	<b>54 209 863</b>

**Sak A****Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling****Forslagsstiller: Styret**

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:**

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»

**Styrets innstilling:** Godkjennes

**Sak B****Forslag fra styret om å endre ansvarsdelingen mellom andelseier og borettslaget når det gjelder forebyggende utvendig vedlikehold****Forslagsstiller: styret**

Borettslaget har alltid praktisert at andelseier har utført forebyggende vedlikehold på egen terrasse, balkong og i egen hage som del av borettslagets dugnad. Borettslaget holder maling, beis og noe verktøy.

Denne praksisen har ikke vært nedfelt i borettslagets vedtekter. Styret ønsker derfor å endre vedtektenes pkt. 5 om andelseiers vedlikeholdsplikt, ved å tilføye et nytt pkt. 5-1(3) og en justering av pkt. 5-2(1) om borettslagets vedlikeholdsplikt.

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt****Nytt pkt.**

(3) Andelseier har også ansvar for forebyggende utvendig vedlikehold som vask, maling, beising av vinduer og dører, utvendig panel på balkong, terrasse og hager. For balkonger gjelder ansvaret kun for de veggflater som nås fra balkong. Vedlikeholdsansvaret gjelder også maling og beising av hagegjerder og utvendige boder på terrasser og i hager, samt årlig rengjøring av terrasse- og balkongdekke inkl sluk.



## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Endret pkt.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av dører og vinduer. Det er en forutsetning at behovet for reparasjon eller utskifting ikke er forårsaket av forsømt vedlikehold av andelseier.

### Forslag til vedtak: Godkjennes

## Sak C

### Forslag om endring av husordensreglene

Forslagsstiller: Svein Andberg

Ønsker tillegg til Husordensregler.

#### INNLEDNING

«Hensikten med husordensreglene er å sikre ro, trivsel, trygghet og godt naboskap. Det er lagt vekt på individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet er søkt bevart.»  
Her mener jeg det er rom for fri tolkning. Hva betyr individuell utfoldelse?

#### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

##### A. RO

«Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre» osv.

Jeg ønsker at det skal tilføres under alminnelige ordensregler:

***Fast/regelmessig øving på instrumenter skal ikke forekomme i leilighet uansett klokkeslett når dette er til sjenanse for naboer.***

#### Styrets kommentarer og forslag til vedtak

Styret har forståelse for at høy musikk og spesielt musikkøvinger kan oppleves negativt av naboer, men mener at totalt forbud er i strid med intensjonene i husordensreglene.

Husordensreglene skal ivareta både individets og fellesskapets behov. Det må være plass til beboere som har musikk som hobby eller yrke, uten at det oppleves som unødig sjenanse for naboer.

Individuell utfoldelse innebærer at beboere skal kunne dyrke sine interesser og hobbyer, enten det er musikk, dans, hunder, katter og så videre.

Styret vil allikevel foreslå en endring av tekst som regulerer musikkøvinger i tid og mengde.

Forslag til tilleggstekst til pkt. a RO under ALMINNELIGE ORDENSREGLER

***Øving på musikkinstrumenter, og da spesielt akustiske instrumenter, er å oppfatte som spesielt støyende aktivitet og er derfor ikke tillatt mellom kl 20:00 og 08:00 eller på søn. og helligdager. Øvingstider skal avtales med berørte naboer og begrenses til maksimalt 1 time pr dag.***

**Sak D****Forslag til endring av husordensreglene om vaskeri og lufting av klær****Forslagsstiller: styret**

Borettslagets vaskeri er avviklet for mange år siden.

**Pkt 1e Vaskeri, lufting av klær**

Det er utarbeidet egne regler for bruken av fellesvaskeriet. Ordensreglene finnes blant annet som oppslag i vaskeriet. Styret vedtar eventuelle endringer. Lufting, risting og tørking av klær, sengetøy og tepper skal utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer.

**Forslag til vedtak: Hele pkt 1e fjernes fra husordensreglene.**

**Sak E****Forslag om fullmakt til å flytte lån og avtale fastrente****Forslag fra styret**

I lys av dagens mange og hurtige endringer av styringsrentene samt generell uro i pengemarkedet er det nødvendig med en løpende vurdering av hvilke lånebetingelser som er best for borettslagets økonomi.

***Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å flytte dagens lån til andre banker/finansinstitusjoner og eventuelt avtale fastrente.***

**Forslag til vedtak: Godkjennes**

**Sak F. Søknad fra Hege Wengersgaard Ravnkroken 29A om å få bygge ut leiligheten, ved å utvide noen kvadratmeter inn i rommet under blokka.**

Jeg vedlegger en tegning som viser at jeg tenker å utvide med 3-4 kvadratmeter der hvor det opprinnelig var kjøkken i leiligheten min, og ca 1-1,5 kvadratmeter nærmest ytterveggen, i tilknytning til innebod.

Utvidelsen vil ikke komme i konflikt med rør eller annet. Heller ikke med radonfangeren som ble montert i fjor.

Det vil fortsatt være mulig å komme seg til radonfangeren, men man vil måtte gå på berget rundt mitt påbygg.

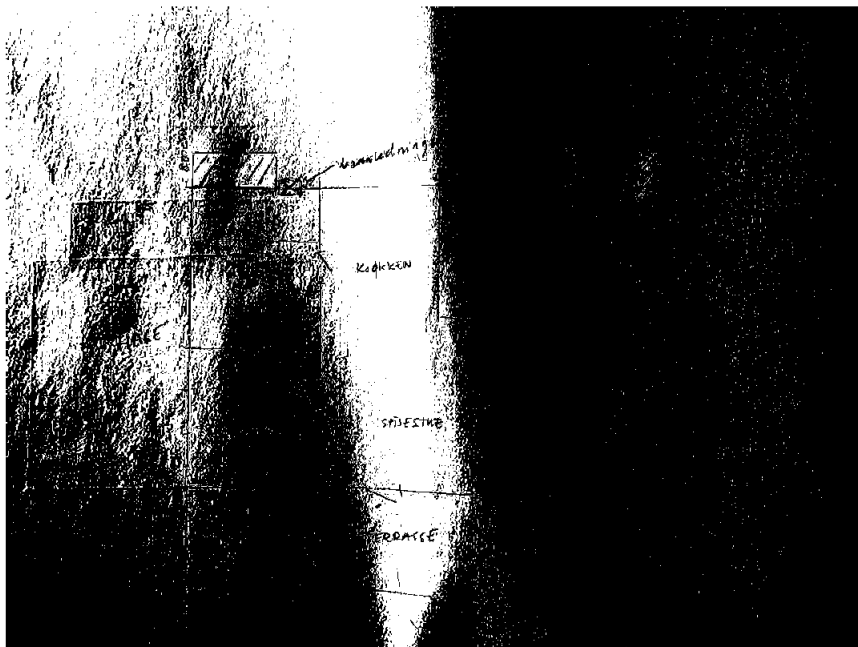
Jeg ønsker å forøke å sprengte vekk noe berg, ved hjelp av trollkraft. Dersom det lykkes/godkjennes, ønsker jeg å utvide leiligheten med ytterligere 3-4 kvadratmeter.

Jeg søker altså om å få utvide med 5-10 kvadratmeter, avhengig av om det lykkes og godkjennes å fjerne noe berg.

Jeg forstår at det er søknadspliktig hos plan og bygningsetaten å gjøre denne utvidelsen.

**Forslag til vedtakstekst: Generalforsamlingen stemmer for at andelseier**

Hege Wengersgaard, Ravnkroken 29A, kan søke Plan og Bygningsetaten (PLB) om å få utvide leiligheten med 5-10 kvadratmeter, og at hun kan foreta denne utbyggingen dersom godkjenning fra PLB foreligger.

**Styrets kommentar og forslag til vedtak**

Styret anbefaler utvidelsen under forutsetning av at borettslagets felles infrastruktur (ventilasjonskanaler, vann- og varmerør) legges utenfor leilighetens utvidede areal. Videre forutsettes at søkte ombygging og utvidelse behandles som en ordinær byggesak i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og at tiltakshaver forholder seg til de krav og betingelser som følge av dette. Etter sammenkobling mellom tilbygg og nåværende leilighet, vil styret foreta en ny fastsettelse av felleskostnader og energi/fjernvarme.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Bjørn Henning Veseth	Ravnkroken 9 E
Roar G. Fotland	Ravnkroken 17 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Per Jørgen Sundstrøm (leder)	Ravnkroken 13 D
Even Aastorp	Ravnkroken 13 E

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Thor Henning Isachsen Ravnkroken 17 F
2. Eli Anita Henriksen Ravnkroken 27 G

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Per Jørgen Sundstrøm (leder)	Ravnkroken 13 D
------------------------------	-----------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
--------------	-----------------

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ikke kommet inn forslag

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Estée Haugen Emami /s/ Annette Grønholdt Nielsen /s/



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: [nedreravnasen@styrerommet.no](mailto:nedreravnasen@styrerommet.no) og har hjemmeside [vibbo.no](http://vibbo.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 Christiania forvaltning og eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27.

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 for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

### Ladeanlegg for biler

På parkeringsplassen på toppen av borettslaget er det satt opp 2 stk billadere Type2. I garasjen er det forberedt for enkel tilkobling av ladere til hver enkel plass. Det skal kun monteres ladere av merke Zaptec Pro. Ved behov/ønske for nye ladere sendes bestilling til styret. Bestillingsskjema med priser legges ut og oppdateres på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Nøkler/skilt

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

### Informasjon om borettslaget

På beboerportalen [Vibbo](http://Vibbo) finner du mye informasjon om borettslaget. [Vibbo](http://Vibbo) erstatter de gamle beboerbrosjyrene og oppdateres løpende.

### 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](mailto: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 godkjennelse 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2021 Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger
- 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger
- 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 omteking 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 omteking 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 gjerdet 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 omteking m/tilleggisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.



- 2002 Ny innkastluke 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.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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