



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850274002

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 844 488	21 388 779
Sum inntekter		22 844 488	21 388 779
Kostnader			
Lønnskostnad		725 859	675 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		268 369	290 198
Annen driftskostnad		14 706 307	10 767 850
Sum kostnader		15 700 535	11 733 475
Driftsresultat		7 143 953	9 655 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 526	52 343
Sum finansinntekter		99 526	52 343
Annen finanskostnad		10 450 089	8 356 373
Sum finanskostnader		10 450 089	8 356 373
Netto finans		-10 350 564	-8 304 030
Resultat før skattekostnad		-3 206 611	1 351 275
Årsresultat		-3 206 611	1 351 275
Totalresultat		-3 206 611	1 351 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 206 611	1 351 275
Sum overføringer og disponeringer		-3 206 611	1 351 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 235 753	144 235 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		369 456	637 825
Sum varige driftsmidler		144 605 209	144 873 579
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		233 384	174 344
Sum finansielle anleggsmidler		233 384	174 344
Sum anleggsmidler		144 838 594	145 047 923
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 481
Andre fordringer		554 413	756 235
Sum fordringer		554 413	758 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 450 928	3 068 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 450 928	3 068 879
Sum omløpsmidler		5 005 341	3 827 595
SUM EIENDELER		149 843 934	148 875 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600
Sum innskutt egenkapital		24 600	24 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		50 044 364	46 837 754
Sum opptjent egenkapital		-50 044 364	-46 837 754
Sum egenkapital		-50 019 764	-46 813 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 000 000	187 963 888
Øvrig langsiktig gjeld		7 005 266	6 952 844
Sum annen langsiktig gjeld		199 005 266	194 916 732
Sum langsiktig gjeld		199 005 266	194 916 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 180	54 586
Leverandørgjeld		783 765	713 093
Skyldige offentlige avgifter		3 434	3 420
Annen kortsiktig gjeld		14 054	840
Sum kortsiktig gjeld		858 433	771 940
Sum gjeld		199 863 699	195 688 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 843 934	148 875 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378646

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7
0972 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 844 488	21 388 779
Sum inntekter		22 844 488	21 388 779
Kostnader			
Lønnskostnad		725 859	675 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		268 369	290 198
Annen driftskostnad		14 706 307	10 767 850
Sum kostnader		15 700 535	11 733 475
Driftsresultat		7 143 953	9 655 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 526	52 343
Sum finansinntekter		99 526	52 343
Annen finanskostnad		10 450 089	8 356 373
Sum finanskostnader		10 450 089	8 356 373
Netto finans		-10 350 564	-8 304 030
Resultat før skattekostnad		-3 206 611	1 351 275
Årsresultat		-3 206 611	1 351 275
Totalresultat		-3 206 611	1 351 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 206 611	1 351 275
Sum overføringer og disponeringer		-3 206 611	1 351 275



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 235 753	144 235 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		369 456	637 825
Sum varige driftsmidler		144 605 209	144 873 579
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		233 384	174 344
Sum finansielle anleggsmidler		233 384	174 344
Sum anleggsmidler		144 838 594	145 047 923
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 481
Andre fordringer		554 413	756 235
Sum fordringer		554 413	758 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 450 928	3 068 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 450 928	3 068 879
Sum omløpsmidler		5 005 341	3 827 595
SUM EIENDELER		149 843 934	148 875 518

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	24 600	24 600
Sum innskutt egenkapital	24 600	24 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	50 044 364	46 837 754
Sum opptjent egenkapital	-50 044 364	-46 837 754
Sum egenkapital	-50 019 764	-46 813 154
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	192 000 000	187 963 888
Øvrig langsiktig gjeld	7 005 266	6 952 844
Sum annen langsiktig gjeld	199 005 266	194 916 732
Sum langsiktig gjeld	199 005 266	194 916 732
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 180	54 586
Leverandørgjeld	783 765	713 093
Skyldige offentlige avgifter	3 434	3 420
Annen kortsiktig gjeld	14 054	840
Sum kortsiktig gjeld	858 433	771 940
Sum gjeld	199 863 699	195 688 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	149 843 934	148 875 518



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 373

RØVERKOLLEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/373>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av analoge stemmer / papirstemmer

Analoge stemmer / papirstemmer kan leveres til styrets postkasse i Sverre Iversens vei 7 innen møtets slutt. Styrerommet er åpent for beboer til å stille spørsmål 7. april 2025 kl. 18-19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av underutvalg
10. Valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i RØVERKOLLEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Kjetil Torsnes Hetland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anita Gjerde i Sverre Iversens vei 13 og Vyacheslav Shipitsyn i Sverre Iversens vei 23 er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0373 Røverkollen Borettslag.pdf
2. 373 Årsregnskap 2024.pdf
3. RVS Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 535.000.

Dette er på nivå med tidligere år og er indeksregulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 535.000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt mange oppgaver og aktiviteter i 2024 som anses utenfor normalt styrearbeid. Flere i styret har brukt mye tid i forbindelse med disse:

- o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje.
- o Større vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
- o Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.

For utdypning, se styrets arbeid vedlagt.

Andre honorarer foreslås satt til kr. 100.000

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr. 100.000



Vedlegg

4. Styrets arbeid.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Torsnes Hetland

Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Agnete Eide

Har vært styremedlem tidligere

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor-Erik Smestad

Har vært medlem i valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomite_innstilling_2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan



Gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner

Gjenvalg

Sak 9

Valg av underutvalg

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 4 dyreutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dyreutvalget:

- Ida Børstad

Nytt medlem

- Ilze Vakse

Gjenvalg

- Jan Einar Gundersen

Gjenvalg

- Marshall Gacillos

Nytt medlem

Valg av 1 blomsterutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalg:

- Johannes Gullbrå

Gjenvalg

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Elisabeth Klokkerud

Gjenvalg

- Helena H Lee

Gjenvalg

- Torhild Guttorm

Gjenvalg



Sak 10

Valgkomité

Innstilt av valgkomiteen for Røverkollen Borettslag 25. februar 2025.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Mohammad Reza Eghdami**
Gjenvalg
- **Rudolf Steinkellner**
Gjenvalg
- **Yahoube Sow**
Gjenvalg



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 15 styremøter i denne styreperioden.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Jevnlige oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider» Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Fulgt opp ventilasjon, inneklima og radonmålinger med tiltak i flere boliger.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Flere samarbeidsmøter med bydel Grorud angående bomiljøtiltak.
- Bytte av ladeoperatør fra Mer til Wattif (Mer sluttet med lading til borettslag)
- Koordinering/oppfølging av utleie av grendehuset Røverbo.
- Tilrettelegging for gjennomføring av Røverkollen borettslags 50-årsjubileum. En egen jubileumskomite planla og gjennomførte selve arrangementet

Større vedlikeholdsarbeid som

- Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- Vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
- Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.
- Fornying av belysning i fellesarealer (til LED)
- Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak; «Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene».

Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. I den forbindelse har styret bestilt en utvidet energikartleggingsrapport fra OBOS prosjekt (ut over generalforsamlingsvedtaket), og styret har jobbet tett med OBOS prosjekt under utarbeidningen. Styret har søkt og fått innvilget Enova-støtte for 55% av kostnaden for rapporten. Rapporten ble fremlagt beboerne i juni 2024 og det var et beboermøte om rapporten.

Styret har startet et arbeid med å kartlegge om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter.

Velferdsutvalgets arbeid



Velferdsutvalget har bestått av Torhild T. Guttorm, Elisabeth Klokkeud, Heidi Helena Lee og May Jorid Nervik. Etter årsmøtet 2024 har velferden avholdt nabocafé på søndag 6.10 og 17.11. I første advent 1.12 ble beboere invitert til juletretenning. På festen fikk vi besøk av Romsås Janitsjar som innledet oss til julestemning med fellessang. Også julenissen var til stede og delte ut gaveposer til små og store barn. Alle tre arrangement har funnet sted i Røverbo. Vi i Velferdsutvalget har et ønske om at flere barn og voksne kommer både på nabocafé og på julegrantenning i 2025.

I tillegg har velferdsutvalget tatt ansvar for hobbykvelder i høsten 2024 frem til årsskriftet. På tirsdager 24.9, 8.10, 22.10, 5.11 og 19.11 har håndverksinteresserte beboere møtt for en hyggelig sammenkomst i utvalgsrommet i SIV7. Antallet beboere som har vært med på hobbykvelder har vært mellom 8–12 personer hver gang. I 2025 har hobbygruppe fått en egen ansvarlig kontaktperson.

Nabocafé er et uformelt sosialt arrangement der beboere har mulighet å treffe og bli kjent med hverandre. Velferden sørger for servering av noe godt å bite i med kaffe/te. Frem til årsmøtet 2025 har velferdsutvalget invitert til nabocafé på søndag 2.2, 2.3 og 6.4.2025. Det er planlagt nabocafé også lørdag 14.6.2025 hvor vi ser for oss en liten sommerfest.

Dyreutvalgets arbeid

Året 2024 var et rolig år. Utvalget har hatt ansvar for å registrere nye dyr i borettslaget, vedlikeholde registeret, besvare spørsmål fra dyreeiere, samt følge opp klager. Utvalget har også behandlet søknader om flere enn ett dyr per andelseier, i samarbeid med styret. Dyreutvalget hadde ett møte høsten 2024, men har hatt løpende kontakt gjennom året. Dyreutvalget består nå av to medlemmer, og vi skulle gjerne hatt et medlem til. Dyreutvalget ønsker å skape et mer levende miljø for dyreeierne i borettslaget og ønsker gjerne innspill fra dyreeiere i borettslaget.

Hilsen Ilze og Jan Einar

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens arbeid har i år bestått av følgende:

- Lagd og sendt ut skriv der vi ba interesserte ta kontakt med oss for å stille til valg i styre/utvalg
- Hatt 6 møter.
- Kontaktet alle i styre/vara/utvalg som var på valg.
- Kontaktet nye kandidater til styre/vara/utvalg
- Lagd innstilling til valg og sendt denne til OBOS.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØVERKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnr: 7K3MMF-E5QFO-E05KC-S3S68-X6KZ6-KGPFU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-04 13:24:10 UTC



Penneo DokumentInnøkket: 7K3NM-ESQFO-EQ5KC-S3S68-X6KZ6-KGPFU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på [03/23 Røverkollen Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 055 656	1 794 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 206 611	1 351 275
Tilbakeføring av avskrivning	15	268 369	290 198
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-253 110
Tillegg for nye lån	18	192 000 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-187 963 888	-124 990
Innsk. øremerk. bankkto		-6 618	-2 503
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 091 252	1 260 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 146 908	3 055 655
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 005 341	3 827 595
Kortsiktig gjeld		-858 433	-771 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 146 908	3 055 655



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 303 372	20 795 502	22 295 000	23 357 857
Ladeinntekter EL-bil		287 111	368 073	350 000	350 000
Andre inntekter	3	254 005	225 204	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		22 844 488	21 388 779	22 845 000	23 907 857
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 859	-95 427	-106 500	-107 000
Styrehonorar	5	-520 000	-505 000	-520 000	-535 000
Avskrivninger	15	-268 369	-290 198	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-21 050	-25 494	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-250 165	-237 575	-252 000	-265 000
Konsulenthonorar	7	-69 999	-251 124	-105 000	-105 000
Kontingenter		-49 650	-49 200	-49 200	-49 000
Drift og vedlikehold	8	-4 573 828	-2 015 821	-1 445 000	-2 020 000
Forsikringer		-823 920	-702 371	-775 000	-934 000
Kommunale avgifter	9	-2 481 847	-2 114 337	-2 468 000	-2 814 000
Ladekostnader EL-bil		-39 825	-1 961	0	-2 000
Andre anlegg	10	-2 338 293	-1 787 232	-2 144 678	-2 145 000
Energi/fyring		-1 585 367	-1 486 133	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 317 684	-1 268 039	-1 320 000	-1 373 000
Andre driftskostnader	11	-1 154 680	-828 563	-1 051 000	-936 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 700 535	-11 733 475	-12 231 378	-13 281 000
DRIFTSRESULTAT		7 143 953	9 655 305	10 613 622	10 626 857
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 526	52 343	0	0
Finanskostnader	13	-10 450 089	-8 356 373	-10 904 000	-10 385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 350 564	-8 304 030	-10 904 000	-10 385 000
ÅRSRESULTAT		-3 206 611	1 351 275	-290 378	241 857
Overføringer:					
Udekket tap		-3 206 611	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 351 275		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	369 456	637 825
Miljøbankkonto, øremerket		233 384	174 344
SUM ANLEGGSMIDLER		144 838 594	145 047 923
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 481
Forskuddsbetalte kostnader		392 903	371 517
Andre kortsiktige fordringer	16	161 510	384 719
Driftskonto OBOS-banken		835 710	981 724
Driftskonto OBOS-banken II		118	107
Sparekonto OBOS-banken		3 583 279	2 055 377
Andre konti OBOS-banken		31 820	31 671
SUM OMLØPSMIDLER		5 005 341	3 827 595
SUM EIENDELER		149 843 934	148 875 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-50 044 364	-46 837 754
SUM EGENKAPITAL		-50 019 764	-46 813 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	192 000 000	187 963 888
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	223 866	171 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 005 266	194 916 732

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		783 765	713 093
Skyldige offentlige avgifter	21	3 434	3 420
Påløpte renter		57 180	54 586
Annen kortsiktig gjeld	22	14 054	840
SUM KORTSIKTIG GJELD		858 433	771 940

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**149 843 934 148 875 518**

Pantstillelse	23	207 551 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland

Kim Lansborg

Hilde Mari Hyrve Øyan

Kaj Arve Hagberg

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	22 101 420
Ekstra kjellerbod	201 900
Eiendomsskatt	652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 303 972

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 303 372

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

Adgangsbrikke	800
Ekstra bodleie	1 500
Salg av diverse utstyr	50
Ekstra bodleie	300
Markiser	53 883
Salg av nøkler	1 500
Nøkler	3 200
Tilskudd, Oslo Kommune	80 000
Utleie, Røverbo	46 100
Veibom	66 672
SUM ANDRE INNTEKTER	254 005

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 750
Påløpte feriepenger	-1 050
Arbeidsgiveravgift	-88 803
Kantinekostnader	-7 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-105 859

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 2023/2024, og er på kr 520 000. Andre honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. Styret, og til dels timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 86 691 jf. Notene om andre driftskostnader. Inkludert i summen ligger seminar på Color Line Magic der styret har fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt kr 49 744

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 050.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-21 954
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 794
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-6 250
Øyvind Moen, diverse oppfølging	-22 126
Øyvind Svedman, drift av nettjenester	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-69 999

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Øyvind Moen	-153 125
Andre konsulenttenester, Øyvind Moen	-65 813
Skafe Entreprenør	-2 070 899
Elkjøp	-1 457
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 291 294
Drift/vedlikehold bygninger	-202 773
Drift/vedlikehold VVS	-168 781
Drift/vedlikehold elektro	-314 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 779
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-365 017
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-243 015
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 096
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 546
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-106 556
Kostnader leiligheter, lokaler	-79 451
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 573 828

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

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

Eiendomsskatt	-653
Vann- og avløpsavgift	-1 775 185
Renovasjonsavgift	-706 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 481 847

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

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-2 338 293
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 338 293

SUM ANDRE ANLEGG**-2 338 293****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-242 636
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 888
Diverse leiekostnader/leasing	-10 419
Verktøy og redskaper	-447
Driftsmateriell	-30 712
Lyspærer og sikringer	-4 300
Vaktmestertjenester	-67 386
Vakthold	-3 000
Renhold ved firmaer	-143 634
Andre fremmede tjenester	-88 447
Kontor- og datarekvisita	-31 830
Trykksaker	-25 784
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-869
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 724
Andre kostnader tillitsvalgte	-62 967
Andre kontorkostnader	-30 837
Telefon, annet	-27 967
Porto	-403
Drivstoff biler, maskiner osv.	-847
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 909
Gaver	-29 698
Bank- og kortgebyr	-3 868
Velferdskostnader	-203 627
Konstaterte tap	-2 481
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 154 680

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 897
SUM FINANSINNTEKTER	99 526

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 341 158
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-1 772 950
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-1 772 950
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 562 821
Renter på leverandørgjeld	-211
SUM FINANSKOSTNADER	-10 450 089

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.75 og 76.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Anleggsmidler		
Tilgang 2020	698 500	
Avskrevet tidligere	-430 742	
Avskrevet i år	-139 700	128 058
Diverse maskiner		
Tilgang 2022	78 749	
Avskrevet tidligere	-15 750	
Avskrevet i år	-15 750	47 249
Diverse utstyr		
Tilgang 2023	21 250	
Avskrevet tidligere	-3 188	
Avskrevet i år	-4 250	13 812
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-50 862	



		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	72 500	
Avskrevet tidligere	-22 958	
Avskrevet i år	-14 500	
		35 042
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avant sandspreder		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet tidligere	-17 895	
Avskrevet i år	-5 965	
		5 965
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	
		1
Snøfreser, nr. 2		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	
		1
Kortleser 1		
Tilgang 2023	18 735	
Avskrevet tidligere	-1 040	
Avskrevet i år	-6 245	
		11 450
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-432 676	
Avskrevet i år	-39 333	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-114 037	
		1
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	213 125	
Avskrevet tidligere	-42 625	
Avskrevet i år	-42 625	
		127 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		369 456
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-268 369

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekter lading Q3+Q4 2024	136 175
Veibom desember 2024	4 542
Dobbeltbetalt faktura Make!Graphics, refunderes i 2025	14 849
Bruk av bankkort desember 2024	5 944
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	161 510

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 36 år.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	0	-96 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2021	-93 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 036 112	
Nedbetalt i år	90 963 888	0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45%. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2024	-96 000 000	
Nedbetalt i år	0	-96 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-192 000 000



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	en	ken
Første avdrag er	30.09.2026	30.09.2028
Potensiell endring i felleskostnader	01.09.2026	01.09.2028
Leilighetsnummer		
322, 322	250	250
105, 105, 106, 106, 107, 107	250	300
108, 108, 109, 109, 110, 110	250	300
205, 205, 206, 206, 207, 207	250	300
208, 208, 209, 209, 210, 210	250	300
318, 318	250	300
320, 320	300	300
15, 15, 16, 16, 17, 17	300	350
18, 18, 19, 19, 20, 20	300	350
21, 21, 22, 22, 23, 23	300	350
24, 24, 101, 101, 102, 102	300	350
103, 103, 104, 104, 125, 125	300	350
126, 126, 127, 127, 128, 128	300	350
129, 129, 130, 130, 201, 201	300	350
202, 202, 225, 225, 226, 226	300	350
227, 227, 228, 228, 229, 229	300	350
230, 230, 317, 317	300	350
113, 113, 114, 114, 115, 115	350	350
116, 116, 117, 117, 118, 118	350	350
119, 119, 120, 120, 121, 121	350	350
122, 122, 123, 123, 124, 124	350	350
215, 215, 216, 216, 217, 217	350	350
218, 218, 219, 219, 220, 220	350	350
221, 221, 222, 222, 223, 223	350	350
224, 224	350	350
319, 319, 321, 321	350	400
1001, 1001, 1002, 1002, 1003, 1003	400	450
1004, 1004, 1005, 1005, 1006, 1006	400	450
1007, 1007, 1008, 1008, 1009, 1009	400	450
	400	450
1013, 1013, 1014, 1014, 1015, 1015	400	450
1016, 1016, 1017, 1017, 1018, 1018	400	450



1019, 1019, 1020, 1020, 1021, 1021	400	450
1022, 1022, 1023, 1023, 1024, 1024	400	450
1025, 1025, 1026, 1026, 1027, 1027	400	450
1028, 1028, 1029, 1029, 1030, 1030	400	450
2001, 2001, 2002, 2002, 2003, 2003	400	450



2004, 2004, 2005, 2005, 2006, 2006	400	450
2007, 2007, 2008, 2008, 2009, 2009	400	450
2010, 2010, 2011, 2011, 2012, 2012	400	450
2013, 2013, 2014, 2014, 2015, 2015	400	450
2016, 2016, 2017, 2017, 2018, 2018	400	450
2019, 2019, 2020, 2020, 2021, 2021	400	450
2022, 2022, 2023, 2023, 2024, 2024	400	450
2025, 2025, 2026, 2026, 2027, 2027	400	450
2028, 2028, 2029, 2029, 2030, 2030	400	450
3001, 3001, 3002, 3002, 3003, 3003	400	450
3004, 3004, 3005, 3005, 3006, 3006	400	450
3007, 3007, 3008, 3008, 3009, 3009	400	450
3010, 3010, 3011, 3011, 3012, 3012	400	450
3013, 3013, 3014, 3014, 3015, 3015	400	450
3016, 3016, 3017, 3017, 3018, 3018	400	450
3019, 3019, 3020, 3020, 3021, 3021	400	450
3022, 3022, 3023, 3023, 3024, 3024	400	450
3025, 3025, 3026, 3026, 3027, 3027	400	450
3028, 3028, 3029, 3029, 3030, 3030	400	450
4001, 4001, 4002, 4002, 4003, 4003	400	450
4004, 4004, 4005, 4005, 4006, 4006	400	450
4007, 4007, 4008, 4008, 4009, 4009	400	450
4010, 4010, 4011, 4011, 4012, 4012	400	450
4013, 4013, 4014, 4014, 4015, 4015	400	450
4016, 4016, 4017, 4017, 4018, 4018	400	450
4019, 4019, 4020, 4020, 4021, 4021	400	450
4022, 4022, 4023, 4023, 4024, 4024	400	450
4025, 4025, 4026, 4026, 4027, 4027	400	450
4028, 4028, 4029, 4029, 4030, 4030	400	450
5001, 5001, 5002, 5002, 5003, 5003	400	450
5004, 5004, 5005, 5005, 5006, 5006	400	450
5007, 5007, 5008, 5008, 5009, 5009	400	450
5010, 5010, 5015, 5015, 5016, 5016	400	450
5017, 5017, 5018, 5018, 5019, 5019	400	450
5020, 5020, 5021, 5021, 5022, 5022	400	450
5025, 5025, 5026, 5026, 5027, 5027	400	450
5028, 5028, 5029, 5029, 5030, 5030	400	450
6001, 6001, 6002, 6002, 6003, 6003	400	450
6004, 6004, 6005, 6005, 6006, 6006	400	450
6007, 6007, 6008, 6008, 6009, 6009	400	450
6010, 6010, 6015, 6015, 6016, 6016	400	450
6017, 6017, 6017, 6017, 6018, 6018	400	450
6019, 6019, 6020, 6020, 6021, 6021	400	450
6022, 6022, 6025, 6025, 6026, 6026	400	450
6027, 6027, 6028, 6028, 6029, 6029	400	450
6030, 6030, 7005, 7005, 7006, 7006	400	450
7007, 7007, 7008, 7008, 7027, 7027	400	450
7028, 7028, 7029, 7029, 7030, 7030	400	450
316, 316	450	500
323, 323	550	600



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

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-223 866
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-223 866

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-148
Skyldig mva.	-3 286
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 434

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 050
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 004
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 054

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	192 000 000
TOTALT	198 781 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753



Resultatanalyse 2024 Røverkollen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	22 303 372	22 295 000	-8 372	0 %
Ladeinntekter EL-bil	287 111	350 000	62 889	18 %
Andre inntekter	254 005	200 000	-54 005	-27 %
Sum driftsinntekter	22 844 488	22 845 000	512	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-105 859	-106 500	-641	1 %
Styrehonorar	-520 000	-520 000	0	0 %
Avskrivninger	-268 369	-270 000	-1 631	1 %
Revisjonshonorar	-21 050	-25 000	-3 950	16 %
Andre honorarer	-100 000	-100 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-250 165	-252 000	-1 835	1 %
Konsulenthonorar	-69 999	-105 000	-35 001	33 %
Kontingenter	-49 650	-49 200	450	-1 %
Drift og vedlikehold	-4 573 828	-1 445 000	3 128 828	-217 %
Forsikringer	-823 920	-775 000	48 920	-6 %
Kommunale avgifter	-2 481 847	-2 468 000	13 847	-1 %
Ladekostnader EL-bil	-39 825	0	39 825	100 %
Andre anlegg	-2 338 293	-2 144 678	193 615	-9 %
Energi/fyring	-1 585 367	-1 600 000	-14 633	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 317 684	-1 320 000	-2 316	0 %
Andre driftskostnader	-1 154 680	-1 051 000	103 680	-10 %
Sum driftskostnader	-15 700 535	-12 231 378	3 469 157	-28 %
Driftsresultat	7 143 953	10 613 622	3 469 669	33 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	99 526	0	-99 526	100 %
Finanskostnader	-10 450 089	-10 904 000	-453 911	4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-10 350 564	-10 904 000	-553 436	5 %



Årsresultat	-3 206 611	-290 378	2 916 233	-1 004 %
--------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		19 389 880	18 725 528	19 351 000	25 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 459 928	-20 014 076	-20 632 000	-22 787 300
DRIFTSRESULTAT		-70 048	-1 288 548	-1 281 000	2 338 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 357	-81 294	-76 000	-70 000
Ordinært resultat før skatt		-192 405	-1 369 842	-1 357 000	2 268 700
Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
ÅRSRESULTAT		-254 906	-1 420 203	-1 357 000	2 268 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		5 783 746	5 714 493
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		1 590 393	1 845 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 297 561	1 803 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 514 686	3 544 523



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 402 641	7 193 237
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard	Bjørn Heidemann	Anne Mette Hyrve
-------------------	-----------------	------------------

Kim Lansborg	Andres Quempumil	Elinor Synnøve Terp
--------------	------------------	---------------------



Styrets arbeid

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

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 15 styremøter i denne styreperioden.

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Jevnlig oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider» Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Fulgt opp ventilasjon, inneklime og radonmålinger med tiltak i flere boliger.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Flere samarbeidsmøter med bydel Grorud angående bomiljøtiltak.
- Bytte av ladeoperatør fra Mer til Wattif (Mer sluttet med lading til borettslag)
- Koordinering/oppfølging av utleie av grendehuset Røverbo.
- Tilrettelegging for gjennomføring av Røverkollen borettslags 50-årsjubileum.
 - En egen jubileumskomiteé planla og gjennomførte selve arrangementet
- Større vedlikeholdsarbeid som
 - Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
 - Vedlikehold av gjerder foran oppganger og forhager.
 - Ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale etater, brøytemannskap og vaktmestertjenester.
 - Fornyning av belysning i fellesarealer (til LED)
- Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak;
 - «Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene».

Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. I den forbindelse har styret bestilt en utvidet energikartleggingsrapport fra OBOS prosjekt (ut over generalforsamlingsvedtaket), og styret har jobbet tett med OBOS prosjekt under utarbeidingen. Styret har søkt og fått innvilget Enova-støtte for 55% av kostnaden for rapporten. **Rapporten ble fremlagt beboerne i juni 2024 og det var et beboermøte om rapporten.**

- Styret har startet et arbeid med å kartlegge om borettslaget betaler riktig nivå av kommunale avgifter.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kjetil Torsnes Hetland

Adresse: Sverre Iversens Vei 11

E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kim Lansborg

Adresse: Sverre Iversens Vei 31

E-postadresse.....

Navn: Kaj Hagberg

Adresse: Sverre Iversens Vei 15

E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hilde Mari Hyrve Øyan

Adresse: Sverre Iversens Vei 25

E-postadresse.....

Navn: Anne Eide

Adresse: Sverre Iversens vei

E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tor-Erik Smestad Sverre Iversens Vei 1

Adresse: Sverre Iversens Vei 1

E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vil bli foreslått på generalforsamling.

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vil bli foreslått på generalforsamling.

Adresse.....



E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mohammad Reza Eghdami

Adresse: Sverre Iversens Vei 25

E-postadresse.....

Navn: Yahoube Sow

Adresse: Sverre Iversens Vei 17

E-postadresse.....

Navn: Rudolf Steinkellner

Adresse: Sverre Iversens Vei 7

E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Dyreutvalg:

Navn: Ilse Vakse Adresse: Sverre Iversens vei

Navn: Jan Einar Gundersen Adresse: Sverre Iversens vei

Navn: Ida Børstad Adresse: Sverre Iversens vei 5

Navn: Marshall Gacillos Adresse: Sverre Iversens vei 5

Blomsterutvalg:

Johannes Gullbrå Adresse: Sverre Iversens vei

Velferdsutvalg:

Helena H Lee Adresse: Sverre Iversens vei

Torhild Guttorm Adresse: Sverre Iversens vei

Elisabeth Klokkerud Adresse: Sverre Iversens vei 5

Dato 25. Februar 2025 I valgkomiteen for Røverkollen Borettslag

Tor-Ivar Børstad,

Tor-Erik Smestad,

Mohammad Reza Eghdami,

Yahoube Sow,

Rudolf Steinkellner



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 373 Selskapsnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Kjetil Torsnes Hetland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anita Gjerde i Sverre Iversens vei 13 og Vyacheslav Shipitsyn i Sverre Iversens vei 23 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 535.000.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer settes til kr. 100.000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Kjetil Torsnes Hetland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Agnete Eide

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Tor-Erik Smestad

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Rudolf Steinkellner



Sak 9 Valg av underutvalg

Dyreutvalget (kun 4 skal velges)

- Ida Børstad
- Ilze Vakse
- Jan Einar Gundersen
- Marshall Gacillos

Blomsterutvalg (kun 1 skal velges)

- Johannes Gullbrå

Velferdsutvalg (kun 3 skal velges)

- Elisabeth Klokkerud
- Helena H Lee
- Torhild Guttorm

Sak 10 Valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Mohammad Reza Eghdami
- Rudolf Steinkellner
- Yahoube Sow



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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