



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 417 120	17 127 316
Sum inntekter		17 417 120	17 127 316
Kostnader			
Lønnskostnad		722 787	663 895
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		221 553	240 574
Annen driftskostnad		10 156 788	14 452 345
Sum kostnader		11 101 128	15 356 815
Driftsresultat		6 315 992	1 770 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 910	3 090
Sum finansinntekter		12 910	3 090
Annen finanskostnad		4 566 006	2 704 411
Sum finanskostnader		4 566 006	2 704 411
Netto finans		-4 553 096	-2 701 321
Ordinært resultat før skattekostnad		1 762 896	-930 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 762 896	-930 820
Årsresultat		1 762 896	-930 820
Totalresultat		1 762 896	-930 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 762 896	-930 820
Sum overføringer og disponeringer		1 762 896	-930 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		674 913	745 218
Sum varige driftsmidler		144 910 667	144 980 971
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 345	
Sum finansielle anleggsmidler		66 345	0
Sum anleggsmidler		144 977 012	144 980 971
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 586	15 035
Andre fordringer		371 205	464 831
Sum fordringer		373 791	479 866
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 403 100	2 543 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 403 100	2 543 111
Sum omløpsmidler		2 776 891	3 022 976
SUM EIENDELER		147 753 902	148 003 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		48 189 028	49 951 924
Sum opptjent egenkapital		-48 189 028	-49 951 924
Sum egenkapital		-48 164 428	-49 927 324
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188 088 878	190 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		6 847 348	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld		194 936 226	196 781 400
Sum langsiktig gjeld		194 936 226	196 781 400
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 546	45 194
Leverandørgjeld		942 600	1 104 012
Skyldige offentlige avgifter		118	82
Annen kortsiktig gjeld		840	583
Sum kortsiktig gjeld		982 105	1 149 871
Sum gjeld		195 918 331	197 931 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 753 902	148 003 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393805

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 417 120	17 127 316
Sum inntekter		17 417 120	17 127 316
Kostnader			
Lønnskostnad		722 787	663 895
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		221 553	240 574
Annen driftskostnad		10 156 788	14 452 345
Sum kostnader		11 101 128	15 356 815
Driftsresultat		6 315 992	1 770 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 910	3 090
Sum finansinntekter		12 910	3 090
Annen finanskostnad		4 566 006	2 704 411
Sum finanskostnader		4 566 006	2 704 411
Netto finans		-4 553 096	-2 701 321
Ordinært resultat før skattekostnad		1 762 896	-930 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 762 896	-930 820
Årsresultat		1 762 896	-930 820
Totalresultat		1 762 896	-930 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 762 896	-930 820
Sum overføringer og disponeringer		1 762 896	-930 820



Organisasjonsnr: 850 274 002
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		674 913	745 218
Sum varige driftsmidler		144 910 667	144 980 971
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 345	
Sum finansielle anleggsmidler		66 345	0
Sum anleggsmidler		144 977 012	144 980 971
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 586	15 035
Andre fordringer		371 205	464 831
Sum fordringer		373 791	479 866
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 403 100	2 543 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 403 100	2 543 111
Sum omløpsmidler		2 776 891	3 022 976
SUM EIENDELER		147 753 902	148 003 947

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	48 189 028	49 951 924
Sum opptjent egenkapital	-48 189 028	-49 951 924
Sum egenkapital	-48 164 428	-49 927 324
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	188 088 878	190 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6 847 348	6 781 400
Sum annen langsiktig gjeld	194 936 226	196 781 400
Sum langsiktig gjeld	194 936 226	196 781 400
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 546	45 194
Leverandørgjeld	942 600	1 104 012
Skyldige offentlige avgifter	118	82
Annen kortsiktig gjeld	840	583
Sum kortsiktig gjeld	982 105	1 149 871
Sum gjeld	195 918 331	197 931 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	147 753 902	148 003 947



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



Årsmøte 2023

Røverkollen Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 373





Velkommen til årsmøte i Røverkollen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, Røverbo Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag
9. Anskaffelse av Progress flagg til Pride ukene
10. Fjerne ekstra styrehonorar
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av underutvalg
14. Valg av 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 373 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000.

Nivået er basert på tidligere styrehonorar og justert med konsumprisindeks.

Justering av styrehonorar med konsumprisindeksen er tidligere vedtatt på generalforsamlingen.

Godtgjørelsen kompenserer for ordinært styrearbeid og styreansvar, som stort sett gjøres på fritiden.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 505 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 75 000.

Andre honorarer er ment for å kompensere for ekstraordinært arbeid som styret utfører ut over normalt styrearbeid og styreansvar, som regel i arbeidstiden. Eksempler; vedtak av generalforsamling, større vedlikehold, garantioppfølging, med mer.

For styreperioden som har vært kompenseres det for blant annet:

- Garantioppfølging nye boliger
- Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
- Generalforsamlingsvedtak;
"Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"
Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. Denne fremlegges beboerne så snart den er klar.
- Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 75 000.



Sak 8

Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at borettslaget går til innkjøp av Det samiske flagget.

6 februar er en offisiell flaggdag, men jeg synes vi skal flagge det samiske flagget som en hilsen til samene på nasjonaldagen og en erkjennelse av samisk identitet av samene selv.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming.

Forslag til vedtak

Anskaffelse av Det samiske flagget, for flagging på samefolkets dag

Sak 9

Anskaffelse av Progress flagg til Pride ukene

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget anskaffet Progress flagget for flagging under pride ukene. Pride flagget er fint det, men verden utvikler seg. La oss bli det første borettslaget på Romsås til å flagge for transpersoner og fargede skjeve.

Transpersoner møter nå mye av stigmaet som Skjeve fikk før. La oss synlig flagge for inkludering, toleranse og kjærlighet for disse også.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør forslaget med avstemming og påpeker at borettslaget kun har 1 flaggstang.



Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffet Progress flagget for flagging under pride-ukene.

Sak 10

Fjerne ekstra styrehonorar

Forslag fremmet av:

Jan Einar Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når Røverkollen pusset opp ble det vedtatt at styret kunne få ekstra styrehonorar, for ekstraordinært styrearbeid.

Siden oppussingen nå er fjernet, og det ikke er større arbeider som skal gjøres foreslår jeg at denne ordningen fjernes.

Skulle det dukke opp ekstra arbeid for styret. Så har de nå redusert kontortiden sin til en gang i måneden, altså 75% redusert kontortid. Uten å redusere standard styrehonorar.- Da tenker jeg det er noen timer tilgjengelig til å ta det ekstra arbeidet som dukker opp.

Med økte renter og fellesutgifter synes jeg vi skal spare der vi kan.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget for kommende år.

Andre honorarer er ment for å kompensere for ekstraordinært arbeid som styret utfører ut over normalt styrearbeid og styreansvar. Eksempler; vedtak av generalforsamling, større vedlikehold, garantioppfølging, med mer.

Forslag til vedtak

Fjerne ekstra styrehonorar



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Torsnes Hetland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaj Hagberg
- May Jorid Nervik
- Safae Chairi

Vedlegg

1. 373 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner

Sak 13

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalget:

- May Jorid Nervik

Valg av 4 blomsterutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som blomsterutvalget:

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

Valg av 3 dyregruppa Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dyregruppa:

- Gunn Eva Bekken
- Ilze Vakse



- Jan Einar Gundersen

Valg av 2 fotballgruppen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som fotballgruppen:

- Morten Rua
- Safae Chairi

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Nestleder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Styremedlem	Anne Agnete Eide	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Lars Brenli	Sagerudveien 25
Varamedlem	Safae Chairi	Sverre Iversens Vei 1
Varamedlem	May Jorid Nervik	Sverre Iversens Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hilde Mari Hyrve Øyan Sverre Iversens Vei 25

Varadelegert

Rudolf Steinkellner Sverre Iversens Vei 7

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Sverre Iversens vei 7. Kontortid omtrent en gang i måneden (se oppslag for datoer), bortsett fra grunnskolenes ferier og helligdager. Telefon 480 33 999, og e-post: styret@roverkollen.no

Se også borettslagets hjemmesider på www.roverkollen.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Velferdsutvalg: May Jorid Nervik

Fotballutvalg: Morten Rua og Safae Chairi

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

Dyreutvalg: Jan Einar Gundersen, Gunn Eva Bekken og Ilse Vakse



Generelle opplysninger om Røverkollen Borettslag

Borettslaget består av 246 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

96 75 76

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Røverkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

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 16 styremøter i denne styreperioden (mot 12 møter forrige styreperiode).

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne selv om styrerommet er åpent 1 gang per måned.
- Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
- Brukervennlige hjemmesider / Vibbo med oppdatert informasjon
- Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
- Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
- Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
- Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
- Større vedlikeholdsarbeid som
 - o Garantioppfølging nye boliger
 - o Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
 - o Generalforsamlingsvedtak;



- "Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"
- Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. Denne fremlegges beboerne så snart den er klar.
- Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.
- Asfaltert flere større områder i borettslaget
- Byttet røyksensorer i garasjehuset
- Total utskifting av buffer i heissjakter
- Erstattet utgående system for å åpne garasjeporter



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader og drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold som omfatter ny topprekke på gjerder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røverkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har 2 annuitetslån i Handelsbanken, med månedlige forfall og flytende rente 3,8 % per 21.02.2023. Begge lånene er avdragsfrie. Det ene lånet har avdragsfrihet fram til 2026 og det andre har avdragsfrihet til og med februar 2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røverkollen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røverkollen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 873 105	2 179 744	1 873 105	1 794 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 762 896	-930 820	2 537 065	2 167 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	221 553	240 574	250 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-151 249	-29 825	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	0	93 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-1 911 122	-92 586 568	-2 298 000	-1 485 000
Innsk. øremerk. bankkto	-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-78 319	-306 639	489 065	932 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 794 786	1 873 105	2 362 170	2 726 786
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 776 891	3 022 976		
Kortsiktig gjeld	-982 105	-1 149 871		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 794 786	1 873 105		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 894 640	16 789 320	16 790 000	20 798 000
Innbetalinger		0	28 451	0	0
Ladeinntekter EL-bil		188 957	157 031	150 000	275 000
Andre inntekter	3	333 524	152 514	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 417 120	17 127 316	17 090 000	21 273 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 787	-88 895	-94 500	-106 500
Styrehonorar	5	-470 000	-450 000	-470 000	-505 000
Avskrivninger	15	-221 553	-240 574	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-27 562	-18 349	0	-20 000
Andre honorarer		-150 000	-125 000	-150 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-227 995	-222 435	-230 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-87 896	-115 431	-75 000	-90 000
Kontingenter		-49 650	-49 200	-52 435	-52 500
Drift og vedlikehold	8	-1 866 493	-6 137 573	-2 390 000	-1 925 000
Forsikringer		-622 790	-470 717	-550 000	-748 000
Kommunale avgifter	9	-1 762 877	-1 682 612	-1 793 000	-2 116 000
Andre anlegg	10	-1 638 296	-1 927 932	-1 800 000	-1 650 000
Energi/fyring		-1 838 653	-2 019 729	-2 000 000	-2 150 000
TV- anlegg/bredbånd		-1 226 940	-1 128 077	-1 290 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-807 637	-680 291	-891 000	-885 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 101 128	-15 356 815	-12 035 935	-12 063 000
DRIFTSRESULTAT		6 315 992	1 770 501	5 054 065	9 210 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 910	3 090	0	0
Finanskostnader	13	-4 566 006	-2 704 411	-2 517 000	-7 043 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 553 096	-2 701 321	-2 517 000	-7 043 000
ÅRSRESULTAT		1 762 896	-930 820	2 537 065	2 167 000
Udekket tap			-930 820		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 762 896	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	674 913	745 218
Miljøbankkonto, øremerket		66 345	0
SUM ANLEGGSMIDLER		144 977 012	144 980 971
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 586	15 035
Forskuddsbetalte kostnader		13 686	403 684
Andre kortsiktige fordringer	16	357 519	61 146
Driftskonto OBOS-banken		861 513	503 936
Driftskonto OBOS-banken II		45	0
Sparekonto OBOS-banken		1 513 844	2 003 586
Innestående i andre banker		27 699	35 590
SUM OMLØPSMIDLER		2 776 891	3 022 976
SUM EIENDELER		147 753 902	148 003 947
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 246 *			
100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-48 189 028	-49 951 924
SUM EGENKAPITAL		-48 164 428	-49 927 324
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	188 088 878	190 000 000
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	65 948	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		194 936 226	196 781 400



12

Røverkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		942 600	1 104 012
Skyldige offentlige avgifter	21	118	82
Påløpte renter		38 546	45 194
Annen kortsiktig gjeld	22	840	583
SUM KORTSIKTIG GJELD		982 105	1 149 871

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**147 753 902 148 003 947**

Pantstillelse	23	207 551 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland /s/ Hilde Mari Hyrve Øyan /s/

Anne Agnete Eide /s/ Kim Lansborg /s/

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

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

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 752 344
Ekstra bod	144 400
Eiendomsskatt	696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 897 440

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra bod	-2 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 894 640

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

Adgangsbrikker	800
Advokat	12 375
Kasting av avfall	750
Diverse salg	130
Fjernkontroll garasje	1 000
Miljøfond	197 785
Nettinnbetalinger	50
Salg av nøkler	300
Nøkler	5 700
Utleie, Røverbo	54 883
Veibom	59 750
SUM ANDRE INNTEKTER	333 524

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-7 000
Påløpte feriepenger	-840
Fri bil, tlf etc.	-56
Arbeidsgiveravgift	-88 533
Kantinekostnader	-6 357
SUM PERSONALKOSTNADER	-102 787

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 2021/2022, og er på kr 470 000.

Det er i tillegg utbetalt andre honorarer til styret på kr. 150 000.

Styret, og til dels øvrige timelønnede og tillitsvalgte i borettslaget, har fått dekket kurs og bevertning kr 86 644 jf. noten om andre driftskostnader. Inkludert i summen ligger seminar på Color Line Magic der styret har fått dekket opphold, bevertning og naturalytelse for totalt 43 666 kr.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 562.

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

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 684
Øyvind Moen, diverse oppfølging	-17 713
Øyvind Svedman, drift av netttjenester	-22 500
SUM KONSULENTHONORAR	-87 896

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utemiljø, Østlandske Asfalt	-183 750
Garasjer, Obos Prosjekt	-12 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-196 250
Drift/vedlikehold bygninger	-79 371
Drift/vedlikehold VVS	-100 615
Drift/vedlikehold elektro	-212 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-459 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-326 508
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 869
Kostnader leiligheter, lokaler	-22 482
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 866 493

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-699
Vann- og avløpsavgift	-1 187 304
Renovasjonsavgift	-574 873
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 762 877

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

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral	-1 638 296
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-1 638 296
SUM ANDRE ANLEGG	-1 638 296

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

Ekstra søppelbil	-250 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 558
Verktøy og redskaper	-7 904
Driftsmateriell	-26 169
Lyspærer og sikringer	-14 194
Vaktmestertjenester	-65 531
Renhold ved firmaer	-131 798
Andre fremmede tjenester	-23 444
Kontor- og datarekvisita	-22 624
Trykksaker	-17 463
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-744
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-33 218
Andre kostnader tillitsvalgte	-53 426
Andre kontorkostnader	-21 152
Telefon, annet	-46 717
Porto	-3 020
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 317
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-27 603
Bilgodtgjørelse	-479
Reisekostnader	-4 337
Gaver	-5 124
Bank- og kortgebyr	-3 839
Velferdskostnader	-15 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-807 637

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 655
SUM FINANSINTEKTER	12 910

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 221 459
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 344 547
SUM FINANSKOSTNADER	-4 566 006

**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	-151 342	
Avskrevet i år	-139 700	407 458
Diverse elektriske maskiner		
Tilgang 2022	78 749	78 749
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-50 862	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	72 500	
Avskrevet i år	-8 458	64 042
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	1
Sandspreder		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet tidligere	-5 965	
Avskrevet i år	-5 965	17 895
Snøfreser, nr 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	1



18

Røverkollen Borettslag

Snøfreser, nr 2		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	
		1
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-297 816	
Avskrevet i år	-67 430	
		106 764
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-114 037	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		674 913
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-221 553

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	17 175
Ladeinntekter, Fortum, innbetaling i 2023	60 000
Innbetaling fra Nayax	3 686
Innbetaling fra Paypal	5 404
Nettleie/strømstøtte desember, innbetaling i 2023	271 254
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	357 519

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. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 36 år.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2021	-93 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 911 122
	-91 088 878

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-188 088 878**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/12-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2025	
322		400
105, 106, 107, 108, 109, 110		450
205, 206, 207, 208, 209, 210		450
		450
15, 16, 17, 18, 19, 20		500
21, 22, 23, 24, 101, 102		500
103, 104, 125, 126, 127, 128		500
129, 130, 201, 202, 225, 226		500
227, 228, 229, 230		500
113, 114, 115, 116, 117, 118		550
119, 120, 121, 122, 123, 124		550
215, 216, 217, 218, 219, 220		550



221, 222, 223, 224, 317, 321	550
319	600
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	700
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	700
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	700
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	700
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	700
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	700
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	700
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	700
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	700
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	700
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	700
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	700
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018	700
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024	700
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	700
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	700
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	700
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	700
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	700
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	700
5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006	700
5007, 5008, 5009, 5010, 5015, 5016	700
5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022	700
5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 5030	700
6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006	700
6007, 6008, 6009, 6010, 6015, 6016	700



21

Røverkollen Borettslag

6017, 6018, 6019, 6020, 6021, 6022	700
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030	700
7005, 7006, 7007, 7008, 7027, 7028	700
7029, 7030	700
316	750
323	900

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	-65 948
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-65 948

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-118
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-118

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-840



NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	188 088 878
TOTALT	194 870 278

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
TOTALT	144 235 753

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2662228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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

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

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.

Forkjøpsrett

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Mål for HMS:

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. 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.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

Tall for 2022:

Solcelleanlegget har produsert 48.980 kWh.

26 909 kWh er solgt tilbake til kraftleverandøren Entelios (Los).

43 ladere i borettslaget har hatt forbruk på 67.959 kWh. Snittprisen for strøm i garasjehuset i 2022 har vært 1,42 kr/kWh (mot 0,68 kr/kWh i 2020 og 1,23 kr/kWh i 2021).

Uteladerne har solgt 26 564 kWh og overskuddet har vært 52 726 kroner.

Borettslaget har fått statlig strømstøtte på 1 526 130 kroner i 2022 (utenom boliger).

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Uteområdene	Asfaltert flere større områder i borettslaget
	Brannvern	Byttet røyksensorer i garasjehuset
	Heis	Total utskifting av buffer i heissjakter
2020 - 2021	Oppgangsdører og grendehus	Slutført arbeid med nye automatiske oppgangsdører. Ventilasjonsanlegg er bygd om til balansert anlegg på grendehuset Modernisering av vaktmesterarealer er ferdigstilt.
2019 - 2020	Entredører, oppganger, ventilasjon, m.m.	Slutført arbeid med nye entredører. Oppgangsdørene er byttet og har fått automatiske døråpnere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 1-9 samt 21-33. Garasjeanlegget er tilrettelagt for ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Taket på garasjehuset har fått solceller. Ladeanlegg og solcelleanlegg er i hovedsak finansiert med støtte midler. Vaktmesterarealer og styrerom er modernisert.
2018 - 2019	Entredører, ventilasjon, p-hus, med mer	Nye entredører til beboere. Ventilasjonsanlegg er bygd om og renset for oppgang 11-19. Ny fjernstyringsløsning for garasje. Nye trapper og stier på uteområdet.
2017 - 2018	Garasjefasader, oppganger og varmekabler	Garasjefasader er malt og en del plater skiftet ut. Trappeoppganger har fått



2016 - 2017	Takvifter, ladestasjoner, Røverbo mm.	nymalte vegger og tak og gulvbelegget er skiftet ut. Nye varmekabler mellom SIV 11 og Humleby. Seks nye takvifter. Alle er nå byttet. 4 nye semihurtigladere for ladbare kjøretøy. Grendehuset Røverbo er pusset opp utvendig og innvendig. Asfaltdekket i plan 2 i garasjen er byttet. De siste utelampene på stolper mellom tunene er byttet til LED.
2015 - 2016	Nye boliger, utelys og takvifter	Nye boliger med parkeringsplasser ferdigstilt og solgt. Resterende belysning skiftet fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. To takvifter skiftet. Nye bed og flere gjesteparkingsplasser. Trefelling.
2013 - 2014	Rehab våtrom, nye boliger, utelys	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering avsluttet. Nye sluk og avløp fra tak etablert. Byggestart nye boliger. Delvis utskiftet belysning fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus.
2012 - 2013	Rehab. våtrom og bygging nye boliger	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering. Prosjektering av ombygging av barnehagelokaler. 4 takvifter byttet ut.
2011 - 2012	Rehab. fasade/våtrom og nye boliger	Rehabilitering fasader og uteområde slutført. Forprosjekt VVS-/våtromsrehabilitering. Forprosjekt alternativ bruk av barnehagelokaler. Utskiftning deler av kjellerbelysning. 3 takvifter byttet ut.
2010 - 2011	Fasaderehab, el.tavler mm.	Rehabilitering fasader videreføres. Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro. Byttet samtlige fellestavler og sikringssskap i boligene. Byttet 4 garasjeporter.
2009 - 2009	Fasaderehab, eltavler, med mer	Rehabilitering oppstart fasader og fullføring heiser Byttet 2 av 8 hovedtavler elektro Nytt låsesystem og porttelefonanlegg Byttet brannslukningsapparater og røykvarslere Nye sportsboder er etablert på garasjetaket
2008 - 2008	Garasjer, heiser, el.tavler med mer	Rehabilitering heiser, garasjer



2007 - 2007	Rehabilitering garasjer, varmekabler	8 av 13 heiser ble ferdigstilt i 2008. Gjenstående blir ferdigstilt i 2009 Garasjehuset ble ferdigstilt og overtatt Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro (2006-2008) Prosjektering og rammesøknad for utvendig rehabilitering Rehabilitering av garasjehuset.
2006 - 2006	Varmekabler - gangvei indre område	Legging av varmekabler fra plan 4 garasjehus til Sverre Iversens vei 25
1996 - 2003	Vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduene og balkongdørene i borettslaget.
1996 - 1996	Oppgraving, drenering og tetting	Oppgraving, drenering og tetting langs S.I.V 23 25 og langs S.I.V 11 13.
1990 - 1990	Utskifting av hud på garasjebygget	



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500
DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596



29

Røverkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Lars Olsen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/



Fra valgkomiteen Røverkollen borettslag.

Som leder for 2 år foreslås Kjetil Torsnes Hetland. Sverre Iversens vei 11 (Fra nå SIV)

Styremedlem Hilde Mari Hyrve Øyan SIV 25

Styremedlemer som ikke er på valg:

Nestleder Kim Lansborg SIV 31

Styremedlem Anne Agnete Eide. SIV 11

Som varamedlemmer foreslås:

Safae Chairi SIV 1

May Jorid Nervik SIV 13

Kaj Hagberg Siv 15

Andre utvalg:

Valgkomiteen:

Tor-Ivar Børstad SIV 5

Mohammad Reza Eghdami SIV 25

Tor-Erik Smestad SIV 1

Rudolf Steinkellner SIV 7

Sow Yahoube Siv 17

Velferdsutvalget:

May Jorid Nervik.

Blomsterutvalget:

Janicke Getz

Hilde Skaffloth

Anne K. Nicolaisen

Janna Aasheim

Dyregruppa:

Lize Vakse

Gunn Eva Bekken

Jan Einar Gundersen

Fotballgruppen:

Safae Chairi

Morten Rua

Delegert til OBOS generalforsamling foreslås Hilde Mari Hyrve Øyan

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås Rudolf Steinkellner.



Oslo 26.2.23. Valgkomiteen for Røverkollen Borettslag: Tor-Ivar Børstad, Mohammad Reza Eghdami, Tor-Erik Smestad og Rudolf Steinkellner.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 373 **Selskapsnavn:** Røverkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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