



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 343 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		734 400	734 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>734 400</b>	<b>734 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	22 820
Annen driftskostnad		1 435 308	4 185 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 479 348</b>	<b>4 208 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-744 948</b>	<b>-3 474 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		919	2 584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>919</b>	<b>2 584</b>
Annen finanskostnad		169 102	124 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 102</b>	<b>124 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 183</b>	<b>-121 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-913 131	-3 596 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		703 509	703 509
Sum varige driftsmidler		703 509	703 509
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		703 509	703 509
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 752	21 303
Sum fordringer		28 752	21 303
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 211	1 793 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 211	1 793 869
Sum omløpsmidler		703 964	1 815 172
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 838 252	4 925 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 838 252</b>	<b>-4 925 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 837 052</b>	<b>-4 923 921</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 126 762	7 296 687
Øvrig langsiktig gjeld		112 800	112 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 239 562</b>	<b>7 409 487</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 239 562</b>	<b>7 409 487</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		771	1 240
Leverandørgjeld		4 191	31 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 962</b>	<b>33 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 244 524</b>	<b>7 442 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440464

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 932 343 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 932 343 339  
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		734 400	734 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>734 400</b>	<b>734 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	22 820
Annen driftskostnad		1 435 308	4 185 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 479 348</b>	<b>4 208 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-744 948</b>	<b>-3 474 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		919	2 584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>919</b>	<b>2 584</b>
Annen finanskostnad		169 102	124 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 102</b>	<b>124 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 183</b>	<b>-121 776</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-913 131	-3 596 129
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>



Organisasjonsnr: 932 343 339  
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		703 509	703 509
Sum varige driftsmidler		703 509	703 509

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		703 509	703 509
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 752	21 303
Sum fordringer		28 752	21 303

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 211	1 793 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 211	1 793 869

Sum omløpsmidler		703 964	1 815 172
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 838 252	4 925 121



Sum opptjent egenkapital	-5 838 252	-4 925 121
Sum egenkapital	-5 837 052	-4 923 921
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 126 762	7 296 687
Øvrig langsiktig gjeld	112 800	112 800
Sum annen langsiktig gjeld	7 239 562	7 409 487
Sum langsiktig gjeld	7 239 562	7 409 487
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	771	1 240
Leverandørgjeld	4 191	31 875
Sum kortsiktig gjeld	4 962	33 115
Sum gjeld	7 244 524	7 442 602
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>



Organisasjonsnr: 932 343 339  
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Rønningen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 3. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Rønningen Borettslag. Avstemningen åpner 28. april kl. 16:00 og lukker 3. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3223>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegerte til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rønningen Borettslag**

Maria Sommer

Ingrid Anneli Edh

Anne Kristin Moen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ronald Badski og Maria Sommer er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 3223 regnskap og årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Maria Sommer	Sigyns Vei 14 B
Styremedlem	Ingrid Anneli Edh	Sigyns Vei 14
Styremedlem	Anne Kristin Moen	Sigyns Vei 10
Varamedlem	Ronald Badski	Sigyns Vei 10 B
Varamedlem	Sissel Kaasa	Sigyns Vei 12
Varamedlem	Haakon Høier Sandvik	Sigyns Vei 12

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932343339, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Sigynsvei 10 - 14

Gårds- og bruksnummer :

151      346   347   348

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 734 400,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 479 348,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 913 131,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 699 002,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Lån

Rønningen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
OBOS03	98207841986	7 095 948,00	30.03.21	344 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,98% flytende rente

For opplysninger henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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



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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,92% % fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rønningen Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 18:27:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: D5OW3-LZJJO-2ZBFA-ZEQZI-FJBD3-JF6NT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RØNNINGEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 782 057</b>	<b>214 737</b>	<b>1 782 057</b>	<b>699 001</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-913 131	-3 596 129	134 830	315 150
Tillegg for nye langsiktige lån	13 0	14 681 339	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -169 925	-9 517 890	-249 000	-184 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 083 056</b>	<b>1 567 320</b>	<b>-114 170</b>	<b>131 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>699 002</b>	<b>1 782 057</b>	<b>1 667 887</b>	<b>830 151</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	703 964	1 815 172		
Kortsiktig gjeld	-4 962	-33 115		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>699 002</b>	<b>1 782 057</b>		



**RØNNINGEN BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	734 400	734 400	734 000	763 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>734 400</b>	<b>734 400</b>	<b>734 000</b>	<b>763 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-2 820	-2 820	-4 250
Styrehonorar	4	-40 000	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 191	-4 070	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-65 520	-63 920	-64 000	-67 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-1 107 796	-3 872 271	-37 000	-70 000
Forsikringer		-37 996	-35 489	-36 000	-40 000
Kommunale avgifter	7	-124 191	-117 065	-118 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 510	-85 210	-86 000	-93 000
Andre driftskostnader	8	-9 704	-5 508	-5 950	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 479 348</b>	<b>-4 208 753</b>	<b>-376 170</b>	<b>-447 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-744 948</b>	<b>-3 474 353</b>	<b>357 830</b>	<b>315 150</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	919	2 584	0	0
Finanskostnader	10	-169 102	-124 360	-223 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-168 183</b>	<b>-121 776</b>	<b>-223 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-913 131</b>	<b>-3 596 129</b>	<b>134 830</b>	<b>315 150</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-913 131	0		



## RØNNINGEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	680 684	680 684
Tomt		22 825	22 825
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>703 509</b>	<b>703 509</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		28 752	21 303
Driftskonto OBOS-banken		274 478	1 793 374
Sparekonto OBOS-banken		400 734	496
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>703 964</b>	<b>1 815 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	12	-5 838 252	-4 925 121
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 837 052</b>	<b>-4 923 921</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 126 762	7 296 687
Borettsinnskudd	14	112 800	112 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 239 562</b>	<b>7 409 487</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 191	31 875
Påløpte renter		771	1 240
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 962</b>	<b>33 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 407 473</b>	<b>2 518 681</b>
Pantstillelse	15	7 400 000	7 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 12.03.2021  
Styret i Rønningen Borettslag AL

Maria Sommer/s/

Ingrid Anneli Edh/s/

Anne Kristin Moen/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	734 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>734 400</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 040</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 191.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt, Prosjektledelse	-12 500
Byggm Svendsen, slutført våtromsrehabilitering	-815 794
Refusjoner	-205 193
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 033 487</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 705
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 107 796</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-124 191
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 191</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 499
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 704</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	238
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>919</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 102
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-169 102</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	703 509
Utskilt tomt	-22 825
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>680 684</b>

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.151/bnr.346 M. flere

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

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 309 276
Nedbetalt tidligere	12 589
Nedbetalt i år	169 925
	<b>-7 126 762</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 126 762</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-112 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-112 800</b>

**NOTE: 15**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	112 800
Pantelån	7 126 762
<b>TOTALT</b>	<b>7 239 562</b>

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

Bygninger	680 684
Tomt	22 825
<b>TOTALT</b>	<b>703 509</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587824. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## Forkjøpsrett

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rør- og våtromsrahabilitering	Totalrenovering av alle rør og våtrom. Avløpsrør i grunnen ble strøpetrukket. Arbeidene ble utført av byggmester Svendsen som totalentreprenør med underentreprenører rørlegger Zetlitz, elektriker Teft, murerfirma Dag Arne Nilsen. Totalkostnad ca 5,0 mill. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold
2015 - 2015	Drenering og nye terrasser samt levegger	Det ble i 2015 drenert rundt alle boligene og i den forbindelse også bygget nye terrasserplattinger og levegger. Totalkostnad ca 1 000 000,-



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anne Kristin Moen**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Haakon Høier Sandvik**

**Ronald Badski**

**Sissel Kaasa**



Sak 6

**Delegerte til OBOS sin generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Maria Sommer**

**Valg av 1 vara** Velges for 1 år

**Anne Kristin Moen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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