



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 133 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAVNKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 60
0971 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		58 657 369	53 065 705
Sum inntekter		58 657 369	53 065 705
Kostnader			
Lønnskostnad		1 410 441	1 098 192
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		216 152	216 152
Annen driftskostnad		103 970 424	30 737 215
Sum kostnader		105 597 017	32 051 559
Driftsresultat		-46 939 648	21 014 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		539 547	131 929
Sum finansinntekter		539 547	131 929
Annen finanskostnad		16 906 974	15 173 591
Sum finanskostnader		16 906 974	15 173 591
Netto finans		-16 367 427	-15 041 662
Resultat før skattekostnad		-63 307 075	5 972 484
Årsresultat		-63 307 075	5 972 484
Totalresultat		-63 307 075	5 972 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 307 075	5 972 484
Sum overføringer og disponeringer		-63 307 075	5 972 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		331 066 555	331 240 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 353 920	1 395 811
Sum varige driftsmidler		332 420 475	332 636 627
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		881 804	712 199
Sum finansielle anleggsmidler		881 804	712 199
Sum anleggsmidler		333 302 279	333 348 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		64 000	
Andre fordringer		885 152	2 293 934
Sum fordringer		949 152	2 293 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 832 353	25 274 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 832 353	25 274 178
Sum omløpsmidler		29 781 505	27 568 112
SUM EIENDELER		363 083 784	360 916 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		66 100	66 100
Sum innskutt egenkapital		66 100	66 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			50 052 664
Udekket tap		13 254 411	
Sum opptjent egenkapital		-13 254 411	50 052 664
Sum egenkapital		-13 188 311	50 118 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		345 872 803	287 059 093
Øvrig langsiktig gjeld		12 306 855	12 157 549
Sum annen langsiktig gjeld		358 179 658	299 216 642
Sum langsiktig gjeld		358 179 658	299 216 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 959 608	2 781 336
Leverandørgjeld		15 043 354	8 419 984
Skyldige offentlige avgifter		8 976	6 975
Annen kortsiktig gjeld		80 499	373 236
Sum kortsiktig gjeld		18 092 436	11 581 531
Sum gjeld		376 272 095	310 798 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 083 784	360 916 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384981

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 133 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAVNKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 60
0971 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 951 133 914
RAVNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		58 657 369	53 065 705
Sum inntekter		58 657 369	53 065 705
Kostnader			
Lønnskostnad		1 410 441	1 098 192
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		216 152	216 152
Annen driftskostnad		103 970 424	30 737 215
Sum kostnader		105 597 017	32 051 559
Driftsresultat		-46 939 648	21 014 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		539 547	131 929
Sum finansinntekter		539 547	131 929
Annen finanskostnad		16 906 974	15 173 591
Sum finanskostnader		16 906 974	15 173 591
Netto finans		-16 367 427	-15 041 662
Resultat før skattekostnad		-63 307 075	5 972 484
Årsresultat		-63 307 075	5 972 484
Totalresultat		-63 307 075	5 972 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 307 075	5 972 484
Sum overføringer og disponeringer		-63 307 075	5 972 484



Organisasjonsnr: 951 133 914
RAVNKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 331 066 555 331 240 816

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 353 920 1 395 811

Sum varige driftsmidler

332 420 475 332 636 627

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 881 804 712 199

Sum finansielle anleggsmidler 881 804 712 199

Sum anleggsmidler 333 302 279 333 348 826

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 64 000

Andre fordringer 885 152 2 293 934

Sum fordringer 949 152 2 293 934

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 28 832 353 25 274 178

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 28 832 353 25 274 178

Sum omløpsmidler 29 781 505 27 568 112

SUM EIENDELER 363 083 784 360 916 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	66 100	66 100
Sum innskutt egenkapital	66 100	66 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		50 052 664
Udekket tap	13 254 411	
Sum opptjent egenkapital	-13 254 411	50 052 664
Sum egenkapital	-13 188 311	50 118 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	345 872 803	287 059 093
Øvrig langsiktig gjeld	12 306 855	12 157 549
Sum annen langsiktig gjeld	358 179 658	299 216 642
Sum langsiktig gjeld	358 179 658	299 216 642
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 959 608	2 781 336
Leverandørgjeld	15 043 354	8 419 984
Skyldige offentlige avgifter	8 976	6 975
Annen kortsiktig gjeld	80 499	373 236
Sum kortsiktig gjeld	18 092 436	11 581 531
Sum gjeld	376 272 095	310 798 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	363 083 784	360 916 938



Organisasjonsnr: 951 133 914
RAVNKOLLEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 372

Ravnkollen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ravnkollen 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:

22. april 2024 kl. 18:00, Aulaen på Bjøråsen skole.

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 honorarer
7. Varmekabel ved Ravnkollbakken 83-85-87
8. Varmekabel ved P-22
9. Kunstutvalg med budsjett
10. Styret og medlemmer i utvalg presenteres med bilde
11. Etablering av smådyr-og fugleoaser
12. Øke styrehonoraret med 10%.
13. Ny parkeringsordning på gjesteplassene
14. Endre utleieopplegg for RKB36
15. Endring i husordensreglene
16. Betaling for innkjøring til borettslaget
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomité



20. Valg av underutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Ravnkollen 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
Andres Quempumil 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 Thomas Holmesland 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 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0372 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 900 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 900 000



Sak 7

Varmekabel ved Ravnkollbakken 83-85-87

Forslag fremmet av:

Dag Jelstrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!! Har et forslag / ønske om en sak som kan behandles på årsmøte. Ønsker å få montert varmekabel i bakken opp til RKB 83-85-87 da denne bakken har vært veldig glatt og utrivelig i flere vintere. Har også dårlig asfaltering.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 100 - 150.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Montere varmekabel i bakken opp til Ravnkollbakken 83, 85 og 87.

Sak 8

Varmekabel ved P-22

Forslag fremmet av:

Tore Pretorius

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å legge varmekabel fra 4. etasje på P22 og ned hele veien til 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret anslår kostnad for en varmekabel på kr 150 - 200.000,- inkludert graving og kabel. En varmekabel medfører også en stor utgift på strøm og vedlikehold gjennom varmekabelens levetid. Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Montere varmekabel fra 4. etasje P22 og ned hele veien til 1. etasje.



Sak 9

Kunstutvalg med budsjett

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det dannes et kunstutvalg for Ravnkollen. Dette kan ha som formål å samle kreative sjeler som kan treffes, inspirere hverandre og undersøke og/eller starte samarbeid med andre borettslag fortrinnsvis på Romsås. Et mål bør være en utstilling f. eks. i borettslaget eller på Romsås Kulturhus. Til utvalget kan det budsjetteres et nøkternt beløp på f. eks. inn til 15000 for materiale og håndverksarbeid i forbindelse med utstilling. Jeg kan selv ta på meg å i hvert fall starte som leder for et slikt utvalg.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Opprette kunstutvalg med budsjett på 15.000,-

Sak 10

Styret og medlemmer i utvalg presenteres med bilde

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret, vaktmesterne og medlemmer i utvalgene presenteres med navn og bilde, samlet på egnet sted, f eks på Vibbo og i utsendelser der det er aktuelt. Selvfølgelig er det ikke et krav men det blir litt triveligere og kanskje en noe lavere terskel for å ta kontakt med riktig person. Jeg er sikker på at Ravnkollen BRL selv har fotografer som kan klare oppgaven.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke. Hver enkelt person har mulighet til å legge inn eget profilbilde på Vibbo.

Forslag til vedtak

Fotografere og publisere bilder av tillitsvalgte og vaktmester.



Sak 11

Etablering av smådyr-og fugleoaser

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker årsmøtet godkjenner etablering av noen smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag, fortrinnsvis på østre siden av borettslaget. Forebildet er andre kommuner i Norden. Et eksempel er arbeidet i Hjørring kommune i Danmark, noe som ført til økt trivsel og bevissthet på naturen rundt. Grøntutvalget kan føre oppdraget i samarbeid med styret og vaktmestersentralen. Med frivillig innsats er det ikke høyere kostnader enn de for innkjøp av frøer og enklere materiale knyttet til en slik etablering. Generell info fra Haveselskapet i Danmark:

<https://haveselskapet.dk/havestof/biodiversitet/dyr-og-insekter/>

Eksempel på resultat i danske Hjørring kommune:

<https://www.bolius.dk/vilde-haver-i-hjoerring-se-hvordan-ditte-og-lises-haver-blomstrer-i-vildskab-96959>

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Etablere smådyr- og fugleoaser på egnede plasser.

Sak 12

Øke styrehonoraret med 10%.

Forslag fremmet av:

Pher-Michael Lima-Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ut fra arbeidsinnsats (selv uten byggemøter) og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret. Ikke bare for å kompensere for at de nå er 6 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke skjedd de siste årene. Økningen foreslås til 10% utover en økning for at styret nå er 6 stk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.



Forslag til vedtak

Øke honorar til styret med 10%

Sak 13

Ny parkeringsordning på gjesteplassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret opplever at det parkeres firmabiler og biler som ikke er på besøk til borettslaget på gjesteparkering. Dette gjør at parkeringsplasser ikke er tilgjengelig for gjester i borettslaget. Det foreslås derfor å innføre parkeringsordning mot betaling. Det er per dags dato tilgjengelig gratis parkering i Ravnkollbakken.

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med parkeringsselskap hvor man kan parkere gratis i 4 timer, deretter mot avgift av kr 10,- per time.

Sak 14

Endre utleieopplegg for RKB36

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utleie av Ravnkollbakken 36 er et populært tilbud for beboerne i Ravnkollen borettslag, men utleie er en utgiftspost da vi ikke tjener penger på dette. Arbeidet med utleie går ut over det ordinære styrearbeidet, da styret forventes også å være tilgjengelig i leieperiodene og det må også være renholdere tilgjengelig i helger og helligdager. Styret foreslår derfor at utleie av enkeltdager i helger opphører og at det bare vil være mulig å leie lokalet for hele helgen/høytiden. Utleie av enkeltdager mandag til torsdag skal fortsette som før. Å slutte med å leie ut enkeltdager i helgene vil også gjøre det lettere å tilordne digital utleie av lokalet.

Forslag til vedtak

RKB 36 leies ikke ut enkeltdager i helger/høytider, bare hele helger. Utleie på enkeltdager mandag – torsdag fortsetter som før.

Sak 15

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi er i behov av å endre husordensreglene grunnet ny ordning for lading av elbil i parkeringshusene. Det foreslås å endre §§ 8.6, 8.7, 8.8 til nytt punkt 8.6:

Endres fra:

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

6) Lading i p-hus:

Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020. Den som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading. Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift.

Lading på uteplasser:

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier, må man ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Styret utarbeider retningslinjer for praksis rundt utelading. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

Rutine for utelading:

Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må man laste ned appen ZAPTEC og registrere bil og bruker. Appen gir adgang til lading når tilmelding er registrert.

7) Styret fastsetter størrelsen på pris/gebyr for lading i parkeringshusene og på uteplasser.

8) Ravnkollen borettslag har inngått avtale om elbillading med Aneo. Så snart tilførsel av strøm til p-hus og installering av ladeplaser er slutført på alle p-plasser i p-husene, vil lading av elbil skje ved inngåelse av avtale om abonnement med Aneo for lading. Borettslagets ladebokser ved p-plasser inne i p-husene og utenfor p-husene blir avkoblet og fjernet.

Endres til:

Punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Forslag til vedtak

§§ 8.6, 8.7, 8.8 i husordensreglene endres til nytt punkt 8.6: Lading av elektrisk kjøretøy i p-hus administreres av ekstern tilbyder.

Sak 16

Betaling for innkjøring til borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i Ravnkollen borettslag opplever uvettig, unødvendig og rask kjøring inne i borettslaget. Det er også mye parkering på hvert tun som hindrer fri ferdsel i vårt bilfrie borettslag. Kostnadene på drift og vedlikehold av bommene øker og for å bidra til å holde felleskostnader så lave som mulig, foreslås det at alle skal betale for å kjøre igjennom bommene. Nødvendige driftskostnader på bomstyring vil i 2024 ligge på rundt 50.000,-



vedlikehold vil komme i tillegg og det er også å merke seg at vårt borettslag er det eneste borettslag på Romsås som ikke har betaling for innkjøring.

Forslag til vedtak

Hver innkjøring i bom skal koste kr 25,-. Betaling skjer ved Vipps eller annen digital betalingsløsning.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Tommy Kojen
- Merethe Borchgrevink

Sak 18

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 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jon Tommy Kojen
- Steinar Hansgaard

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merethe Borchgrevink
- Samir El Boukri

Sak 19

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Heidi Trøen



- Nina Engen
- Pher Lima-Strandh

Sak 20

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 8 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Beathe Engelsen
- Christian Østgaard
- Karin Rønning Stenmark
- Kenneth J Manoram
- Linda Aas
- Paula V J dos Santos Søbstad
- Pher Lima-Strandh
- Ronny Søbstad

Valg av 5 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Arab Husein
- Cesilie Tverfjell
- Fatima Mohammed Arrale
- Line Sandum
- Nina Dalsegg

Valg av 2 grønn utvikling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grønn utvikling:

- Anita Lesteberg
- Frøy Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Styremedlem	Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Styremedlem	Iwona Kapczynska	Ravnkollbakken 63
Styremedlem	Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68

Varadelegert

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83

Valgkomiteen

Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Nina Engen	Ravnkollbakken 37
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55
Pelle Lima Strand	Ravnkollbakken 61

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 95 75 71 69 eller 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler kan gjøres på Vibbo eller på styrerommet. Leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer på styrerommet og betales på kortterminal eller Vipps.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no/ravnkollen. 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.

Utvalg/komiteer

Grøntutvalg: Beathe Engelsen, Christian Østgaard, Karin Rønning Stenmark, Kenneth J Manoram, Paula Santos Søbstad, Pher Lima-Strand og Linda Aas.

Velferdsutvalg: Arab Husein, Cesilie Tverfjell, Fatima Mohammed Arrale, Line Sandum, Nina Brodal, Bjørn Borchgrevink og Nina Dalsegg.

Grønn utvikling: Frøy Olsen og Anita Lesteberg.



Generelle opplysninger om Ravnkollen Borettslag

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951133914, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 59 60 62 70 71

Første innflytting skjedde i 1970. 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.

Ravnkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 22 styremøter og i tillegg 12 byggemøter i pågående våtomsrehabilitering. Det er videre avholdt oppgangsvise beboermøter om våtomsrehabilitering. Det ble blitt avholdt ekstraordinære årsmøter om søppelbrønner og solcellepanel. Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp. Styrets arbeid har i perioden vært veldig orientert mot våtomsrehabiliteringen med alt som det fører med seg. Styrerommet har vært åpent på mandager i perioden.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no

Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.

Vi har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS:

- Andre Raknerud, tlf: 97 03 63 72, ansvar for tun 1, 2 og 3.
- Jørn Krøtø, tlf. 92 66 70 15 ansvar for tun 4, 5 og 6.

Vaktmestersentralen mottar ikke direkte bestilling av tjenester fra andelseiere. Dette må avtales via styret

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.



Våtromsrehabilitering

Årsmøte i borettslaget 2021 vedtok å gjennomføre våtromsrehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan der se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering. Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom som bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom. Videre ble det i ekstraordinært årsmøte høsten 2022 vedtatt å legge inn en utstyrspakke med nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj, baderomsservant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom og på kjøkken. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å gå over til felles varmtvann. Felles varmtvann krever arealer for etablering av berederrom, men det har vist seg at kjellerarealene tiltenkt brukt til berederrom ikke var store nok, så mange leiligheter må dessverre avstå sine kjellerboder til fordel for etablering av berederrom. Entreprenør legger inn vannmåler kostnadsfritt i alle leiligheter, så det igangsettes måling av varmtvannsbruk. Varmtvannet skal i størst grad oppvarmes av grunnvarme, så det er borettslagets brønner på ulike steder i borettslaget som skal benyttes til formålet.

Følge for felleskostnadene er foreløpig beregnet til at vi igangsatte 5% økning av felleskostnadene allerede 1. februar 2022 og skal etter Obos-bankens beregninger ivareta økning i finanskostnader når rehabiliteringen slutføres.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere sitt telefonnummer til åpning av bommene. Oppgang 26 – 47 har innkjøring ved P21/RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved P23. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstås 20 gratis passeringer pr kalenderår og kan ellers kjøre inn mot betaling. Ved behov for ytterligere gratis passeringer må det søkes styret om dette. Behovet dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Parkering

Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. Vi har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23. Ved ønske om p-plass, ta kontakt med en nabo som ikke har bil, eller sett opp oppslag som melder ditt behov. Borettslaget har 12 MC-plasser i P23. Ta kontakt med styret om det ønskes å leie.

Vi har gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Borettslaget har kontrakt med et parkeringsselskap som er engasjert til å kontrollere at parkeringsbestemmelsene i borettslaget overholdes. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift. Det vises til bestemmelsene om parkering og trafikkforhold i husordensreglene. Det er ikke opplegg for lading av kjøretøy på gjesteplassene.

Lading av elektriske kjøretøy i p-hus.

Borettslaget har inngått avtale med Aneo, som har lagt opp ladestasjon på hver p-plass og administrere en strømbonnementsordning.



Reparasjonsgarasje

Borettslaget har en reparasjonsgarasje ved parkeringshus P23. Garasjen kan leies ved henvendelse til styret. Leien er kr 100,- per døgn + depositum kr 500,-.

Bil/MC-vaskeplass

Borettslaget har en bil-vaskeplass ved parkeringshus P21 (ved RKB 36). Vaskeplassen er ikke i funksjon om vinteren. Den er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget og man kommer til vannet ved å åpne skapet med den gamle p-hus nøkkelen. Kontakt styret dersom du ikke har slik nøkkel – den kan kjøpes for kr 200,-.

Kabel-TV - Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor. Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på Vibbo eller på borettslagets kontor.

Postkasseskilt

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på Vibbo eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis.

Porttelefonanlegg

Oppgangene har porttelefon med elektronisk display. Feil meldes til styret. Styret har vedtatt at andelseier selv må dekke kostnader til reparasjon av porttelefon i de tilfeller der skaden etter reparatørens vurdering skyldes beboer.

Grendehuset RKB36

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon eller lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.04.2024):

Mandag til torsdag kr 500,-

Fredag eller lørdag kr 1400,-

Søndag kr 600,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1400,-

Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1700,-

Fredag, lørdag, søndag kr 2000,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Dør til grendehus åpnes med kode som sendes på sms til leietaker før leieperioden.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september, til nyttårsaften og til Eidfeiring skjer ved loddtrekning.

Skifte av dør til leilighet

Borettslaget har avtale med Grorud Håndverksservice som kan tilby levering og montering av 1 stk entredør, i fargen ask diner, med overstykke type B30 DB 40, med kikkehull, sikkerhetslås, håndtak og sylinder.



Komplett med foringer og listverk er samlet pris kr 32 000,-. Døren bestilles skriftlig på styret@ravnkollen.no eller på Vibbo.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen. Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus samme dag som ekstra søppelbil. Dekk og malingspann kan ikke kastes i søppelbil. Dag for søppelbil blir kunngjort ved oppslag.

Heiser/Heisstans

Heisene er utstyrt med alarmknapp til bruk ved heisstopp. Alarmen er knyttet til døgnbemannet vakttelefon som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør. Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralens åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00. Heisstans utenfor RVS' åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69 eller 47812099.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

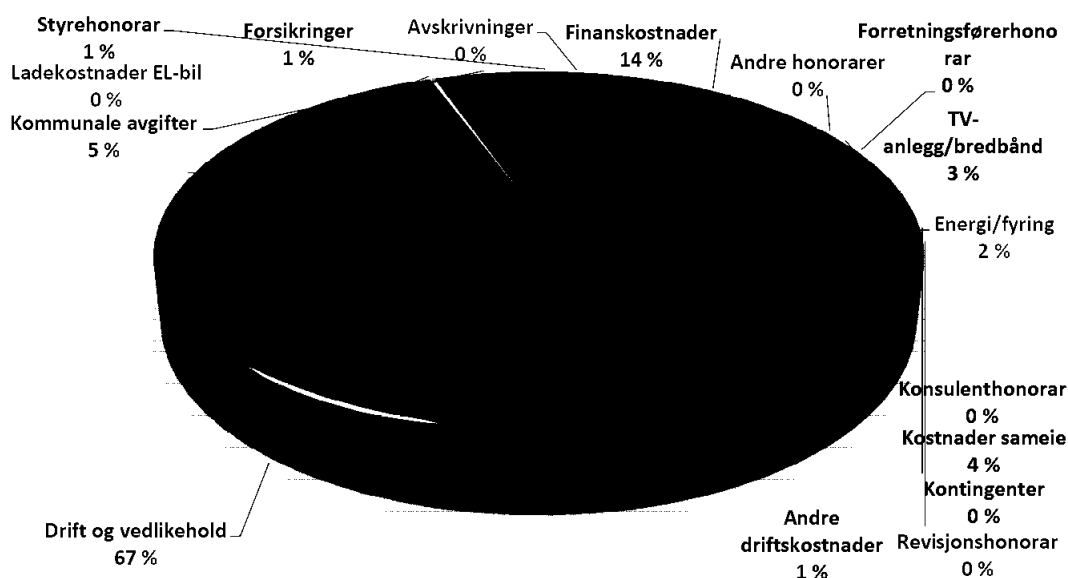
Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av rør og våtrom.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av heiser og p-hus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ravnkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har to lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag og ett med månedlig løpende avdrag, til en flytende rente på 5,5 % per 21.02.2024.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 3,80 % per 14.04.2023. Gjenværende løpetid på lånet er 11 år. Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 5,72%. Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

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 31.12.2022 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 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RAVNKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	15 986 581	10 690 284	15 986 581	11 689 069
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-63 307 075	5 972 484	3 241 300	10 262 975
Tilbakeføring av avskrivning	15 216 152	216 152	250 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 60 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 186 290	-888 790	29 955 000	-563 000
Innsk. øremerk. bankkto	-20 299	-3 550	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 297 512	5 296 296	33 446 300	9 699 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 689 069	15 986 581	49 432 881	21 389 044
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	29 781 506	27 568 112		
Kortsiktig gjeld	-18 092 437	-11 581 531		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 689 069	15 986 581		



RAVNKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	57 654 655	52 804 814	57 724 000	61 083 000
Andre inntekter	3	1 002 714	260 891	120 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		58 657 369	53 065 705	57 844 000	61 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-331 441	-302 192	-625 000	-580 000
Styrehonorar	5	-796 000	-796 000	-796 000	-900 000
Avskrivninger	14,15	-216 152	-216 152	-250 000	0
Revisjonshonorar	6	-32 648	-35 282	-30 000	-40 000
Andre honorarer		-283 000	0	-400 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-490 200	-470 445	-494 000	-520 000
Konsulenthonorar	7	-3 318 627	-1 245 759	-170 000	-120 000
Kontingenter		-134 525	-132 200	-132 200	-134 525
Drift og vedlikehold	8	-79 304 433	-10 553 102	-12 295 000	-7 155 000
Forsikringer		-1 417 105	-1 379 861	-1 420 000	-1 560 000
Kommunale avgifter	9	-6 466 652	-5 440 560	-6 484 000	-7 441 000
Ladekostnader EL-bil		-54 834	0	0	0
Kostnader sameie	23	-5 460 008	-4 550 007	-4 964 000	-6 453 000
Energi/fyring		-2 488 492	-2 451 391	-3 000 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 432 635	-3 313 477	-3 650 000	-3 650 000
Andre driftskostnader	10	-1 370 265	-1 165 131	-1 440 500	-1 334 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-105 597 017	-32 051 559	-36 150 700	-32 788 025
DRIFTSRESULTAT		-46 939 648	21 014 147	21 693 300	28 394 975
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	539 547	131 929	0	0
Finanskostnader	12	-16 906 974	-15 173 591	-18 452 000	-18 132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 367 427	-15 041 662	-18 452 000	-18 132 000
ÅRSRESULTAT		-63 307 075	5 972 484	3 241 300	10 262 975
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 972 484		
Fra opptjent egenkapital		-50 052 664	0		
Udekket tap		-13 254 411	0		



RAVNKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg/lokaler	14	7 144 677	7 318 938
Andre varige driftsmidler	15	1 353 920	1 395 811
Miljøbankkonto, øremerket		881 804	712 199
SUM ANLEGGSMIDLER		333 302 279	333 348 826
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		64 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		885 152	2 282 333
Andre kortsiktige fordringer		0	11 601
Driftskonto OBOS-banken		25 599 580	8 368 836
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 076	3 055
Sparekonto OBOS-banken		3 105 206	16 639 794
Innestående i andre banker		125 492	262 493
SUM OMLØPSMIDLER		29 781 506	27 568 112
SUM EIENDELER		363 083 785	360 916 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		0	50 052 664
Udekket tap	16	-13 254 411	0
SUM EGENKAPITAL		-13 188 311	50 118 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	345 872 803	287 059 093
Borettsinnskudd	18	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	19	130 500	130 500
Avsetning bomiljøtiltak		857 955	708 649
SUM LANGSIKTIG GJELD		358 179 658	299 216 642



14

Ravnkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		15 043 354	8 419 984
Skyldige offentlige avgifter	20	8 976	6 975
Påløpte renter		2 959 608	2 781 336
Påløpte kostnader		0	354 039
Annen kortsiktig gjeld	21	80 499	19 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 092 437	11 581 531

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**363 083 784 360 916 938**

Pantstillelse	22	546 798 400	456 798 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard

Merethe Borchgrevink

Samir El Boukri

Iwona Kapczynska

Jon Tommy Kojen

Thomas E. Holmesland

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	57 078 731
Lokaler	403 138
Strøm motorvarmere	152 500
Garasjeleie	36 000
Antenner/basestasjon	30 244
Eiendomsskatt	5 036
Parkeringsleie	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 707 305

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-32 400
Garasje	-20 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 654 655

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

Diverse viderefakturering; entredører.	228 000
Erstatning forsikringselskap	370 272
Leieinntekt, grendehus og reprasjonsgarasje	15 917
Miljøfond, Obos gir tilbake	134 162
Nettinnbetalinger	151 512
Nøkler	5 525
VIPPS	97 326
SUM ANDRE INNTEKTER	1 002 714

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 975
Påløpte feriepenger	-18 627
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-174 839
SUM PERSONALKOSTNADER	-331 441

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 796 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminar for kr 99 527, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 648.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-114 577
Norconsult as	-44 325
SUM KONSULENTHONORAR	-204 215

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

Drenering	-373 750
Sans Bygg as	-69 057 878
Obos Prosjekt, prosjektering santærprosjekt	-3 114 412
Kristian Sørby as, avfallssystem	-5 528 385
Oslo kommune	-41 552

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD****-78 115 977**

Drift/vedlikehold bygninger	-747 834
Drift/vedlikehold VVS	-135 024
Drift/vedlikehold elektro	-573 673
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 188 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 196
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 480
Kostnader leiligheter, lokaler	-980
Egenandel forsikring	-56 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-82 418 846**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 130
Vann- og avløpsavgift	-4 012 204
Renovasjonsavgift	-2 403 317

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-6 466 652**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-481 418
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 513
Diverse leiekostnader/leasing	-5 301
Driftsmateriell	-85 668
Renhold ved firmaer	-367 936
Andre fremmede tjenester	-20 587
Kontor- og datarekvizita	-28 427
Trykksaker	-50 160
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 190
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 606
Andre kostnader tillitsvalgte	-99 527
Andre kontorkostnader	-12 388
Telefon, annet	-36 416
Porto	-8 942
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-49 971
Gaver	-8 659
Bank- og kortgebyr	-4 861
Velferdskostnader	-26 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 370 265

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55 573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	485 711
Renter Nordea	-2 993
Andre renteinntekter	1 256
SUM FINANSINNTEKTER	539 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 467 392
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-325 594
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 735
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 085 797
Renter på leverandørgjeld	-1 457
SUM FINANSKOSTNADER	-16 906 974

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006 - 2010	258 283 920
SUM BYGNINGER	321 495 920

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996

Gnr.96/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 14**BYGNINGER II**

Næringsbygg

Kostpris/bokført verdi 2014	8 713 026	
Avskrevet tidligere år	-1 394 088	
Avskrevet i år	-174 261	7 144 677

SUM NÆRINGSBYGG	7 144 677
------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-174 261
--------------------------------	-----------------

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

Feiemaskin

Tilgang 2014

141 310

Avskrevet tidligere

-141 309

1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2015

80 000

Avskrevet tidligere

-79 999

1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2019

114 458

Avskrevet tidligere

-91 564

Avskrevet i år

-22 891

3

Avfallskomprimator

Tilgang 2013

43 605

Avskrevet tidligere

-43 604

1

Snøfreser nr. 5

Tilgang 2006

19 990

Avskrevet tidligere

-19 989

1

Garasje

Kostpris/bokført verdi 2011

3 000

Avskrives ikke

3 000

Ladebokser elbil

Tilgang 2019

450 061

Avskrevet tidligere

-150 020

Avskrives ikke videre

0

300 041

Reparasjonsgarasjer

Kostpris/bokført verdi 2012

1 003 372

Avskrives ikke

1 003 372

Gressklipper 3

Tilgang 2021

95 000

Avskrevet tidligere

-28 500

Avskrevet i år

-19 000

47 500

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 353 920****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-41 891**

**NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	1 202 530	
Nedbetalt i år	203 720	
		-6 927 701

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Avdragsfritt til februar 2027

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-60 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	13 355 943	
Nedbetalt i år	982 570	
		-501 487

Nordea

Lånet er et annuitetslån m. rentebytteavale (SWAP) m. variabel margin til banken.

Lånet har fastrenteavtale frem til 26.04.2025, og er avdragsfritt til juli 2039

Rentesats 31.12.23: 3,99 fastrente og 4,72% flytende rente. Løpetid 40 år

	-306 000	
Opprinnelig 2010	000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	
		-278 443 615

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-345 872 803****SUM NEDBETALT I ÅR****1 186 290****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 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. Estimert 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	Nordea
	Første avdrag er	
	09.02.2027	26.07.2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra	
	01.01.2027	01.05.2039
41, 42	100	1 400
11, 12, 13, 14, 15, 16	100	1 550
17, 18, 31, 33, 35, 36	100	1 550
37, 47, 51, 52, 53, 54	100	1 550
55, 56, 57, 58, 59, 67	100	1 550
68, 69, 70, 71, 73, 76	100	1 550
80, 83, 84, 90, 91, 92	100	1 550
75	100	1 600
29, 30, 32, 34, 38, 48	100	1 800
49, 50, 60, 74, 77, 78	100	1 800
79, 81, 82, 89	100	1 800
1, 2, 3, 4, 5, 6	150	1 900
7, 8, 9, 10, 19, 20	150	1 900
21, 22, 25, 26, 27, 28	150	1 900
39, 40, 43, 44, 85, 86	150	1 900
87, 88	150	1 900
432	150	2 400
119, 120, 121, 139, 140, 141	150	2 550
142, 219, 220, 221, 222, 239	150	2 550
240, 241, 242, 319, 320, 321	150	2 550
322, 339, 340, 341, 342, 419	150	2 550
420, 421, 422, 439, 440, 441	150	2 550
442, 541, 542, 641, 642, 741	150	2 550
742, 841, 842	150	2 550
172, 301	150	2 600
111, 112, 113, 114, 115, 116	150	2 650
117, 118, 122, 129, 130, 131	150	2 650
132, 133, 134, 135, 136, 137	150	2 650
138, 147, 148, 149, 150, 151	150	2 650
152, 153, 154, 155, 156, 157	150	2 650
158, 159, 160, 167, 168, 169	150	2 650
170, 171, 173, 174, 175, 176	150	2 650



177, 178, 179, 180, 181, 182	150	2 650
183, 184, 211, 212, 213, 214	150	2 650
215, 216, 217, 218, 229, 230	150	2 650
231, 232, 233, 234, 235, 236	150	2 650
237, 238, 247, 248, 249, 250	150	2 650
251, 252, 253, 254, 255, 256	150	2 650
257, 258, 259, 260, 267, 268	150	2 650
269, 270, 271, 272, 273, 274	150	2 650
275, 276, 277, 278, 279, 280	150	2 650
281, 282, 283, 284, 311, 312	150	2 650
313, 314, 315, 316, 317, 318	150	2 650
329, 330, 331, 332, 333, 334	150	2 650
335, 336, 337, 338, 347, 348	150	2 650
349, 350, 351, 352, 353, 354	150	2 650
355, 356, 357, 358, 359, 360	150	2 650
367, 368, 369, 370, 371, 372	150	2 650
373, 374, 375, 376, 377, 378	150	2 650
379, 380, 381, 382, 383, 384	150	2 650
411, 412, 413, 414, 415, 416	150	2 650
417, 418, 429, 430, 431, 433	150	2 650
434, 435, 436, 437, 438, 447	150	2 650
448, 449, 450, 451, 452, 453	150	2 650
454, 455, 456, 457, 458, 459	150	2 650
460, 467, 468, 469, 470, 471	150	2 650
472, 475, 476, 477, 478, 479	150	2 650
480, 481, 482, 483, 484, 511	150	2 650
512, 513, 514, 515, 516, 517	150	2 650
518, 529, 530, 531, 532, 533	150	2 650
534, 535, 536, 537, 538, 547	150	2 650
548, 549, 550, 551, 552, 553	150	2 650
554, 555, 556, 557, 558, 559	150	2 650
560, 567, 568, 569, 570, 571	150	2 650
572, 575, 576, 577, 578, 579	150	2 650
580, 581, 582, 583, 584, 611	150	2 650
612, 613, 614, 615, 616, 617	150	2 650
618, 629, 630, 631, 632, 633	150	2 650
634, 635, 636, 637, 638, 647	150	2 650
648, 649, 650, 651, 652, 653	150	2 650
654, 655, 656, 657, 658, 659	150	2 650
660, 667, 668, 669, 670, 671	150	2 650
672, 675, 676, 677, 678, 679	150	2 650
680, 681, 682, 683, 684, 713	150	2 650
714, 715, 716, 717, 718, 733	150	2 650
734, 735, 736, 737, 738, 749	150	2 650
750, 751, 752, 753, 754, 757	150	2 650
758, 759, 760, 769, 770, 771	150	2 650
772, 775, 776, 779, 780, 781	150	2 650
782, 813, 814, 815, 816, 817	150	2 650
818, 833, 834, 835, 836, 837	150	2 650



838, 849, 850, 851, 852, 853	150	2 650
	150	2 650
870, 871, 872, 875, 876, 879	150	2 650
880, 881, 882	150	2 650
101, 102, 103, 104, 105, 106	200	2 850
107, 108, 109, 110, 123, 124	200	2 850
125, 126, 127, 128, 143, 144	200	2 850
145, 146, 161, 162, 163, 164	200	2 850
165, 166, 185, 186, 187, 188	200	2 850
189, 190, 191, 192, 201, 202	200	2 850
203, 204, 205, 206, 207, 208	200	2 850
209, 210, 223, 224, 225, 226	200	2 850
227, 228, 243, 244, 245, 246	200	2 850
261, 262, 263, 264, 265, 266	200	2 850
285, 286, 287, 288, 289, 290	200	2 850
291, 292, 302, 303, 304, 305	200	2 850
306, 307, 308, 309, 310, 323	200	2 850
324, 325, 326, 327, 328, 343	200	2 850
344, 345, 346, 361, 362, 363	200	2 850
364, 365, 366, 385, 386, 387	200	2 850
388, 389, 390, 391, 392, 401	200	2 850
408, 409, 410, 423, 424, 425	200	2 850
426, 427, 428, 443, 444, 445	200	2 850
446, 461, 462, 463, 464, 465	200	2 850
466, 485, 486, 487, 488, 489	200	2 850
490, 501, 502, 523, 524, 543	200	2 850
544, 545, 546, 563, 564, 589	200	2 850
590, 601, 602, 623, 624, 643	200	2 850
644, 645, 646, 663, 664, 689	200	2 850
690, 701, 702, 723, 724, 743	200	2 850
744, 745, 746, 763, 764, 789	200	2 850
790, 801, 802, 823, 824, 843	200	2 850
844, 845, 846, 863, 864, 889	200	2 850
890	200	2 850

NOTE:

18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-11 246 300
Tilført 2006	-73 600
Korrigert innskudd	1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 318 400

NOTE:

19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser. Gml. Forhold, bør avsluttes. Ukjent eier	-2 500
Andre innskudd. Gml. Forhold, bør avsluttes	-128 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-130 500

**NOTE:****20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 076
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 900
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 976

NOTE:**21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 627
Felleskostnad fakturert dobbelt, rettet i 2024	-30 244
Felleskostnad fakturert dobbelt, rettet i 2024	-14 848
Faktura Sparebanken1, utlegg	-16 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 499

NOTE:**22****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	345 872 803
TOTALT	357 191 203

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
TOTALT	323 921 878

NOTE: 23**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås Vaktmesterserentral	-5 460 008
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-5 460 008



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1363893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Skader på bolig skal meldes til borettslaget styret@ravnkollen.no, og til forsikringsselskapet på www.protectorforsikring.no. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har som del av forsikringsavtalen, også forsikring mot skadedyr. Behandling av skadedyrangrep gjøres mot egenandel, men behandling/sanering av leiligheter grunnet veggedyr er uten egenandel. Dette er vedtatt for å sikre at andelseiere melder inn funn av veggedyr og at borettslaget får sikret sanering i leiligheten/oppgangen. Vånd (jordrotter)er ikke ansatt som skadedyr og forsikringen dekker ikke tiltak mot vånd.

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.

Brannsikringsutstyr

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyr, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om oppfølging av internkontroll brann. Borettslaget har vedtatt at alle leiligheter skal ha 1 brannslukkingsapparat og 2 røykvarslere, mot tidligere brannslange og 1 røykvarsler. I pågående våtromsrehabilitering blir kobling for brannslange (og eventuell brannslange) fjernet. Dersom det mangler brannslukkingsapparat eller røykvarsler i leiligheten, meld mangelen til styret. Det er også montert 1 brannslukkingsapparat i hver oppgang og i alle etasjer i p-hus. Oppdages det mangler på apparatene eller at apparater mangler, meld 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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Avfallsbrønner Petanquebane Våtromsrehabilitering	
2021 - 2022	Oppgradert brannsikkerhet Renset ventilasjonsanlegg Byttet 4 takvifter Våtromsrehabilitering	Satt inn to røykvarslere i hver leilighet Satt inn brannslukningsapparat i hver leilighet Inspisert og reparert brannluker Oppgradert eksisterende heiser.
2020 - 2021	Heiser	
2020 - 2021	Malt oppganger	
2020 - 2021	Skiftet vinduer og malt RKB 40	
2020 - 2021	Oppgradert uteområder gjennom sommerjobb	
2020 - 2021	Skiftet garasjeporter	
2020 - 2021	Skiftet ut utelamper	
2019 - 2020	P-hus, heiser, RKB 36	Strømskap og hovedtavler i P-hus. Ladeplasser ute etablert. Diverse heisreparasjoner. Nytt kjøkken, nye møbler, malt og skifta gulvbelegg.
2018 - 2019	Lekeplasser	Ny lekeplass i tun 2 og 3. Takvifter er anskaffet og skiftes ved behov
2017 - 2018	Lekeplasser, hovedtavler/sikr.skap, m.m.	Det er etablert ny lekeplass på tun 1 og tun 6. Hovedtavler i alle oppganger og sikringsskap for gårdslys og vifter er skiftet. Det er etablert elbilplasser ettersom antall kontrakter øker. Det er etablert varmekabler fra bussholdeplassen og ned til Joker og det er blitt asfaltert i innkjøringer. Rundt RKB 40 er det lagt om kantstein og lagt en murvegg mot p-plass, samt asfaltert.
2016 - 2017	P-hus, oppganger, uteområde	Omtrekking av p-hustak P21 og P23. Bytta port P23, 4. etasje Bytta sikringsskap i oppganger Skifta 2 takvifter Skifta glasstak på 3 boder Etablering av grillplass og platting på tun 1.



2015 - 2016	P-hus. Uteområder	Omtrekking av p-hustak og reparasjon av dekke i P22. Omlegging av fall inngangsparti RKB 72 Bytta porter og dører P23 og P22 Asfaltering og utbedring av varmekabler RKB 60. Maling utemøbler. Skifte dører på bodhus. Bytta inngangsparti RKB 28.
2014 - 2015	Heiser, p-hus, uteområder	Heiser RKB48, 50 og 59. Utbedring av gulv og avløp i P21. Malt alle benker og bord. Kum og støttemur utenfor barnehagen. Lys på stolper tun1 og P23. Nye lekeapparater.
2013 - 2014	Heisutskifting, uteområde, div. maling.	Heiser RKB 29 og 45. Utbedring av gulv og avløp i P22. Låsesystem i alle P-hus. Fartshumper. Grøfting og drenering utenfor RKB 79. Maling av boddører og utemøbler. Oppmåling av RKB 36.



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 797 955	21 052 768	19 553 000	19 051 000
Avgiftspliktige inntekter		635 623	1 247 830	0	0
Andre anlegg	3	287 318	1 310 405	2 500 000	300 000
Andre inntekter	4	4 632	14 944	15 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 725 528	23 625 946	22 068 000	19 351 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-14 507 766	-15 253 824	-17 726 000	-15 180 000
Styrehonorar	6	-950 000	-860 890	-950 000	-1 000 000
Avskrivninger	16	-138 346	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-48 963	-21 294	-35 000	-50 000
Andre honorarer	6	-111 000	-15 500	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-225 330	-219 835	-225 500	-235 000
Konsulenthonorar	8	-173 524	-46 910	-120 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-103 278	-229 641	-185 000	-146 000
Forsikringer		-61 903	-56 745	-120 000	-68 000
Kommunale avgifter	10	-100 286	-111 421	-115 500	-123 500
Kostnader til fordeling	3	-566 692	-991 704	-1 000 000	-300 000
Kostnader sameie		-153 100	-123 000	-130 000	0
Energi/fyring	11	-473 945	-489 535	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 668	-4 428	-5 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 395 276	-3 361 460	-3 479 500	-2 853 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 014 076	-21 924 534	-24 641 500	-20 632 000
DRIFTSRESULTAT		-1 288 548	1 701 413	-2 573 500	-1 281 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 857	1 380	5 000	0
Finanskostnader	14	-88 151	-111 169	-56 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 294	-109 789	-51 000	-76 000
Ordinært resultat før skatt		-1 369 842	1 591 624	-2 624 500	-1 357 000
Skattekostnad	19	-50 361	-28 119	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 420 203	1 563 505	-2 624 500	-1 357 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 563 505		
Fra opptjent egenkapital		-1 420 203	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	254 270	392 616
SUM ANLEGGSMIDLER		5 714 493	5 852 839
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206	268
Kundefordringer		0	265 066
Forskuddsbetalte kostnader		131 482	121 567
Andre kortsiktige fordringer	17	70 447	221 930
Driftskonto OBOS-banken		736 021	543 341
Driftskonto OBOS-banken II		7 502	412 661
Sparekonto OBOS-banken		63 015	705 789
Skattetrekkskonto OBOS-banken		468 128	546 355
Innestående i andre banker		1 943	3 695
SUM OMLØPSMIDLER		1 478 744	2 820 672
SUM EIENDELER		7 193 237	8 673 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 845 298	3 265 501
SUM EGENKAPITAL		1 845 298	3 265 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 803 416	2 306 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 803 416	2 306 646



31

Ravnkollen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		701 142	125 895
Leverandørgjeld		655 550	187 164
Betalbar skatt	19	50 361	28 119
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	962 856	1 291 787
Påløpte renter		474	323
Annen kortsiktig gjeld	21	1 174 140	1 468 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 544 523	3 101 363

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 193 237****8 673 511**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Andres Quempumil /s/



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 372 Selskapsnavn: Ravnkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.