



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.03.2026
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 740 668	61 460 962
Sum inntekter		64 740 668	61 460 962
Kostnader			
Lønnskostnad		1 511 857	1 637 990
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		352 716	213 423
Annen driftskostnad		95 924 448	116 688 542
Sum kostnader		97 789 021	118 539 955
Driftsresultat		-33 048 353	-57 078 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 623	209 601
Sum finansinntekter		132 623	209 601
Annen finanskostnad		24 417 165	21 533 166
Sum finanskostnader		24 417 165	21 533 166
Netto finans		-24 284 542	-21 323 565
Resultat før skattekostnad		-57 332 895	-78 402 557
Årsresultat		-57 332 895	-78 402 557
Totalresultat		-57 332 895	-78 402 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 332 895	-78 402 557
Sum overføringer og disponeringer		-57 332 895	-78 402 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		330 718 033	330 892 294
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 858 292	4 036 748
Sum varige driftsmidler		334 576 326	334 929 042
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 294 476	1 056 066
Sum finansielle anleggsmidler		1 294 476	1 056 066
Sum anleggsmidler		335 870 802	335 985 108
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 337	72 417
Andre fordringer		1 099 285	908 174
Sum fordringer		1 146 622	980 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 619 954	30 786 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 619 954	30 786 148
Sum omløpsmidler		53 766 576	31 766 740
SUM EIENDELER		389 637 378	367 751 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		66 100	66 100
Sum innskutt egenkapital		66 100	66 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		148 989 863	91 656 968
Sum opptjent egenkapital		-148 989 863	-91 656 968
Sum egenkapital		-148 923 763	-91 590 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		519 001 597	435 189 796
Øvrig langsiktig gjeld		12 525 423	12 317 212
Sum annen langsiktig gjeld		531 527 020	447 507 008
Sum langsiktig gjeld		531 527 020	447 507 008
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 446 163	4 000 136
Leverandørgjeld		6 082 233	7 757 794
Skyldige offentlige avgifter		12 305	8 514
Annen kortsiktig gjeld		-2 506 581	69 263
Sum kortsiktig gjeld		7 034 120	11 835 707
Sum gjeld		538 561 140	459 342 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 637 378	367 751 848



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360541

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 951 133 914
RAVNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 740 668	61 460 962
Sum inntekter		64 740 668	61 460 962
Kostnader			
Lønnskostnad		1 511 857	1 637 990
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		352 716	213 423
Annen driftskostnad		95 924 448	116 688 542
Sum kostnader		97 789 021	118 539 955
Driftsresultat		-33 048 353	-57 078 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		132 623	209 601
Sum finansinntekter		132 623	209 601
Annen finanskostnad		24 417 165	21 533 166
Sum finanskostnader		24 417 165	21 533 166
Netto finans		-24 284 542	-21 323 565
Resultat før skattekostnad		-57 332 895	-78 402 557
Årsresultat		-57 332 895	-78 402 557
Totalresultat		-57 332 895	-78 402 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 332 895	-78 402 557
Sum overføringer og disponeringer		-57 332 895	-78 402 557



Organisasjonsnr: 951 133 914
RAVNKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	330 718 033	330 892 294
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3 858 292	4 036 748
---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler	334 576 326	334 929 042
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	1 294 476	1 056 066
------------------	-----------	-----------

Sum finansielle anleggsmidler	1 294 476	1 056 066
-------------------------------	-----------	-----------

Sum anleggsmidler	335 870 802	335 985 108
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	47 337	72 417
-----------------	--------	--------

Andre fordringer	1 099 285	908 174
------------------	-----------	---------

Sum fordringer	1 146 622	980 591
----------------	-----------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	52 619 954	30 786 148
-------------------------------------	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	52 619 954	30 786 148
---	------------	------------

Sum omløpsmidler	53 766 576	31 766 740
------------------	------------	------------

SUM EIENDELER	389 637 378	367 751 848
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	66 100	66 100
Sum innskutt egenkapital	66 100	66 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	148 989 863	91 656 968
Sum opptjent egenkapital	-148 989 863	-91 656 968
Sum egenkapital	-148 923 763	-91 590 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	519 001 597	435 189 796
Øvrig langsiktig gjeld	12 525 423	12 317 212
Sum annen langsiktig gjeld	531 527 020	447 507 008
Sum langsiktig gjeld	531 527 020	447 507 008
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 446 163	4 000 136
Leverandørgjeld	6 082 233	7 757 794
Skyldige offentlige avgifter	12 305	8 514
Annen kortsiktig gjeld	-2 506 581	69 263
Sum kortsiktig gjeld	7 034 120	11 835 707
Sum gjeld	538 561 140	459 342 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	389 637 378	367 751 848



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

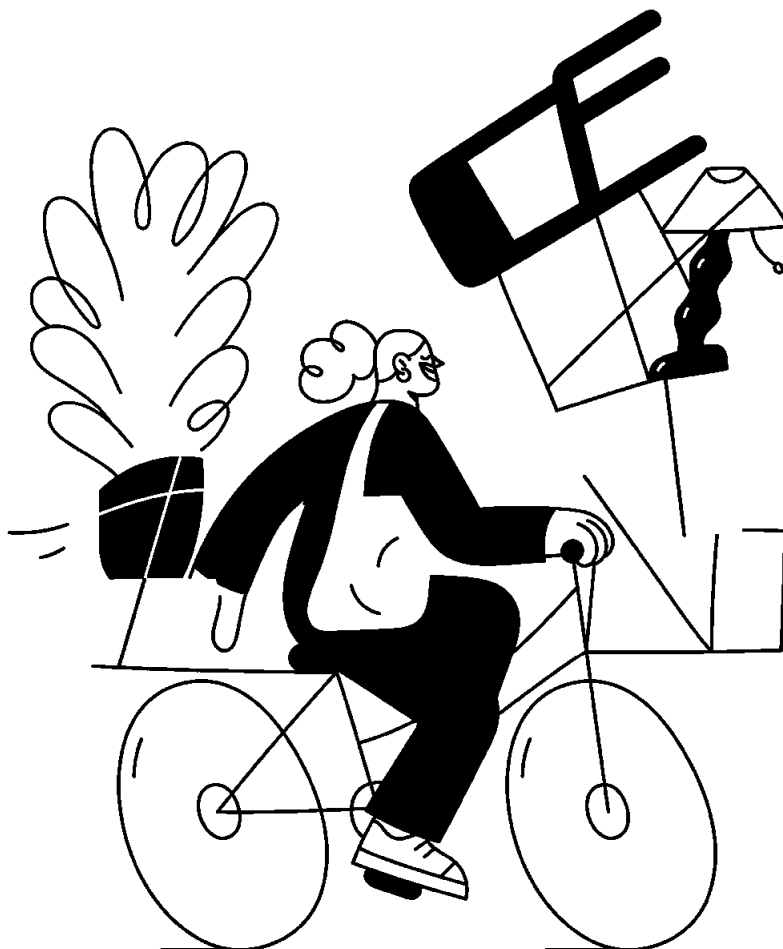
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse andre honorar
8. Videoovervåkning
9. Videoovervåking bommene
10. Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14
11. Tillegg til husordensreglene §2
12. Markiseduk – utseende
13. Stoppe gjennomføring av vedtak
14. Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomité
18. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i møtet er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 372 Ravnkollen Borettslag.pdf

2. 372 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 936 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 936 000.



Sak 7

Fastsettelse andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 279 000.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 279 000.

Sak 8

Videoovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Formålet er å ivareta liv og helse samt å forebygge og oppklare straffbare handlinger, herunder innbrudd og hærværk som borettslaget den senere tid har vært utsatt for.

Et ytterligere formål er å forhindre ulovlig hensetting av gjenstander i fellesområder.

Borettslaget opplever stadig økende problemer med forsøpling og lagring av gjenstander både i kjellerarealer og utendørs.

Dette skaper hindringer ved eventuell evakuering og syketransport, øker brannfaren og fører til ekstra arbeid og kostnader knyttet til opprydding.

Videoovervåkede områder vil bli tydelig skiltet i samsvar med gjeldende regelverk.

Skiltingen vil være godt synlig i de områdene som overvåkes og skal opplyse om hvem som er ansvarlig for behandlingen av opptakene samt kontaktinformasjon for eventuelle spørsmål.

Opptak skal kun lagres så lenge det er nødvendig for formålet, jf. personvernregelverket.

Styret fastsetter interne rutiner for sletting, lagringstid og tilgangskontroll, herunder hvem som kan se opptak og i hvilke situasjoner dette kan skje.

En beslutning om å etablere videoovervåking vil bli innarbeidet i borettslagets vedtekter, og tiltaket vil ikke iverksettes uten gyldig vedtak.

Styret ønsker følgende punkt lagt til i vedtektene:

§12 Videoovervåking

Styret har fullmakt til å etablere videoovervåking ved behov i fellesarealene både inne og ute, i henhold til enhver tids gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak

Styret, kan ved behov etablere videoovervåking i borettslaget. §12 legges inn i vedtektene.



Sak 9

Videovervåking bommene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det har over tid vært utfordringer knyttet til skadeverk på bomutstyr samt situasjoner som har medført økte vedlikeholdskostnader og sikkerhetsmessige bekymringer. Styret mener at etablering av videovervåking ved bomposisjon vil kunne forebygge skadeverk, redusere misbruk og bidra til økt trygghet for beboerne.

Formål:

Formålet med videovervåkingen er å:

- Forebygge og dokumentere hærverk
- Øke tryggheten i området
- Redusere borettslagets kostnader knyttet til reparasjoner og vedlikehold
- Ha dokumentasjon ved eventuelle forsikringssaker eller politianmeldelser

Personvern og behandling av opptak:

Videovervåkingen vil bli etablert og driftet i tråd med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR.

- Kameraene vil kun dekke selve bomområdet og ikke private inngangspartier eller uteplasser.
- Opptak vil lagres i en begrenset periode (for eksempel 7–14 dager) før automatisk sletting.
- Kun styreleder og eventuelt ett styremedlem vil ha tilgang til opptakene ved behov.
- Det vil bli tydelig skiltet om videovervåking i området.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret gis fullmakt til å etablere videovervåking ved borettslagets bomposisjoner i tråd med fremlagt forslag og gjeldende lovverk.

Sak 10

Endring av husordensreglene § 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER. Pkt 14

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen.

Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter.

Ny tekst:



Andelseier har ansvar for vedlikehold av det inngjerdede grøntområdet utenfor leiligheten. Beplantning, innsynsskjerming m.m. i hager som vender mot tun skal ikke overstige takhøyden på inngangspartiets baldakin. I hager som vender mot terreng skal høyden på beplantning og innsynsskjerming m.m. ikke overstige 1,70 meter. All beplantning og innsynsskjerming skal ha en farge, type og utforming som harmonerer med byggets uttrykk og ikke skiller seg vesentlig fra det som er etablert i tilgrensende hager.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene §2, pkt. 14

Sak 11

Tillegg til husordensreglene §2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer, herunder oppganger, heiser, kjellere og garasjehus, samt i umiddelbar nærhet av disse områdene.

Forslag til vedtak

Punktet legges inn i husordensreglene §2

Sak 12

Markiseduk – utseende

Forslag fremmet av:

Mats Olsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Markiseduk er nå hvit med blå striper, blås stripe blir tilnærmet hvit over tid. I tillegg er ikke andre elementer på bygninger blå. Forslår at vi faser ut dagens striped markiseduk med helhvitt om det ikke medfører økte kostnader. Dette kan gi en liten kostnadsbesparelse.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Endring av farge på makiseduk er ansett som fasadeendring fordi det påvirker bygningens utseende, karakter og utsyn. Fasadeendring er ikke tillatt i borettslaget jf. borettslagets vedtekter pkt 4-3. Oppsett av markiser i borettslag er søknadspliktig og fargene ble av Plan- og bygningsetaten i Oslo godkjent ved fasaderehabiliteringen i 2007-2010



Forslag til vedtak

Markiseduk er nå hvit med blå striper, blås stripe blir tilnærmet hvit over tid. I tillegg er ikke andre elementer på bygninger blå. Forslår at vi faser ut dagens striped markiseduk med helhvitt om det ikke medfører økte kostnader. Dette kan gi en liten kostnadsbesparelse.

Sak 13

Stoppe gjennomføring av vedtak

Forslag fremmet av:

Ronny Søbstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Generalforsamlingen vedtok i 2024 (Sak 11) å etablere smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. Etter nærmere vurdering, dialog med grøntutvalget og faglige vurderinger fra ekstern gartner, fremmes følgende motforslag for å stoppe gjennomføringen av dette vedtaket.

Begrunnelse for motforslaget

1. Sikkerhetsmessige utfordringer

- Etablering av vannspeil, små dammer eller andre fuktige biotoper kan innebære risiko for barn.
- Ved større dybder kan slike innretninger kreve fysisk sikring, gjerder eller andre tiltak – noe som bryter med ønsket om åpne og trygge fellesområder.

2. Vedlikeholdsansvar og ressursbruk

- Alle konstruerte elementer i uteområdene krever regelmessig vedlikehold. Det er uklart hvem som skal bære dette ansvaret.
- Løsninger som inkluderer rennende vann krever betydelig mer oppfølging (pumper, strøm, rengjøring, vintertømming).
- Borettslaget er allerede avhengig av stor frivillig innsats i uteområdene. Ytterligere vedlikehold vil øke presset på de få frivillige som allerede gjør mye arbeid.

3. Tiltrekning av uønskede insekter

- Små vannflater blir lett stående med stillestående vann.
- Dette tiltrekker mygg og andre insekter – ikke ønskelig i fellesområder som brukes av barn, beboere og besøkende.

4. Belastning på fellesområdene

- Ravnkollen har i dag et stort antall ulike installasjoner og løsninger ute. Dette skiller oss fra andre borettslag hvor områdene er mer helhetlig planlagt.



- For å skape ryddige og funksjonelle uteområder bør nye tiltak komme som del av en helhetlig plan, ikke enkeltstående prosjekter.

- Grøntutvalget har vurdert tiltaket og mener det ikke passer naturlig inn i dagens struktur og behov.

5. Kostnader og prioriteringer

- Det eksisterende vedtaket omtaler frivillig innsats, men tar ikke høyde for reelle kostnader ved etablering, drift og vedlikehold.

- Borettslaget har per i dag andre prioriterte behov som bedre svarer på fellesskapets interesser.

6. Faglige anbefalinger

- Grøntutvalget har hatt befaringsammen med gartner, og rapporten de mottok fraråder etablering av fugleoaser.

- Fugler etablerer seg der de naturlig trives, og ulike arter stiller ulike krav. Kunstige fugleoaser vil derfor ha begrenset effekt.

- Det finnes allerede mange naturlige vannkilder i området rundt borettslaget.

- Det mest hensiktsmessige tiltaket – dersom målet er økt biologisk mangfold – er å introdusere flere insektvennlige planter. Dette vil støtte både pollinatorer og fugler på naturlig vis uten risiko og uten behov for konstruksjon eller teknisk drift.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen opphever vedtaket om etablering av smådyr- og fugleoaser i Ravnkollen borettslag. 2. Styret bes heller vurdere tiltak for å øke biologisk mangfold gjennom planting av insektvennlige planter, basert på gartnerfaglige anbefalinger og i samråd med grønntutvalget.

Sak 14

Forslag til sak på årsmøtet i Ravnkollen borettslag

Forslag fremmet av:

Tom Kristensen/ Brit Guldbjørnrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden fredag 11. april 2025 har vi vært plaget av urimelig støy fra leiligheten over oss. Etter nesten ett år med daglig oppussing, er det gått så langt at vi har måtte flytte til en midlertidig leilighet. Situasjonen er uakseptabel da vi for tiden betaler to husleier. Vi ber derfor Styret i Ravnkollbakken borettslag ta opp følgende sak under årets generalforsamling.

Husordensreglene §3 (3) Regler om ro i leiligheten



Ved større og/eller langvarige oppussingsprosjekter i borettslagets leiligheter, skal det søkes om tillatelse på forhånd. Varighet og tidsperspektiv for det støyende arbeidet skal på forhånd avklares/godkjennes av Styret, og varsles til øvrige naboer i oppgangen. Naboene skal ha mulighet for tilsvær før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Ved større og/eller langvarige oppussingsprosjekter i borettslagets leiligheter, skal det søkes om tillatelse på forhånd. Varighet og tidsperspektiv for det støyende arbeidet skal på forhånd avklares/godkjennes av Styret, og varsles til øvrige naboer i oppgangen. Naboene skal ha mulighet for tilsvær før arbeidet igangsettes. Legges til i borettslagets husordensregler.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Harald Haugen
- Marethe Borchgrevink

Valg av 3 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år :

- Katrine Roos
- Lisa Gregersen
- Thomas Holmesland

Vedlegg

1. 372 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

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



- Paula Dos Santos Søbstad

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Harald Haugen
- Merethe Borchgrevink

Sak 17

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Heidi Trøen
- Torunn Knutsen
- Vegard Håland

Sak 18

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Beathe Engelsen
- Christian Østgaard
- Linda Aas
- Paula Søbstad
- Ronny Søbstad

Valg av 4 søppelbilutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som søppelbilutvalg:

- Bjørn Borchgrevink
- Ingebjørg Skjelvik
- Jonas Wik
- Katrine Johansen



Valg av 4 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Bjørn Borchgrevink
- Guoste Tamulynaite
- Irina Tanase
- Pelle Lima-Strandh



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

- Styreleder: Jon Tommy Kojen
- Nestleder: Thomas Holmesland
- Styremedlem: Merethe Borchgrevink
- Styremedlem: Paula Søbstad
- Styremedlem: Lisa Gregersen
- Styremedlem: Cristoffer Edvinsson (frem til Januar 2026)

Delegater til OBOS' generalforsamling

- Delegater:•Jon Tommy Kojen•Paula Søbstad
- Varadelegater:•Merethe Borchgrevink•Cristoffer Edvinsson

Valgkomité

- Pher Lima-Strandh
- Heidi Trøen
- Vegard Håland

Grøntutvalg

- Beathe Engelsen
- Paula V. J. dos Santos Søbstad
- Ronny Søbstad
- Christian Østgaard
- Linda Aas

Velferdsutvalg

- Fatima Mohammed Arrale
- Guoste Tamulynaite
- Irina Tanase
- Heidi Trøen

Grønn utvikling

- Anita Lesteberg
- Frøy Olsen

Kunstutvalg

- Pher Lima-Strand



- Thor-Olav Zylla

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt:

- 22 styremøter
- 3 styreseminarer
- 8 byggemøter knyttet til den pågående våtromsrehabiliteringen

Det er i tillegg gjennomført oppgangsvise beboermøter i forbindelse med rehabiliteringen, samt flere møter med enkeltbeboere om spørsmål knyttet til prosjektet.

En betydelig del av styrets arbeid består av å håndtere henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, samt å finne løsninger på ulike problemstillinger som oppstår i et stort borettslag.

Styret har i perioden hatt møter med leverandører og aktører knyttet til blant annet:

- varmtvannsmåling
- solcelleanlegg
- takteking
- bomsystem
- radonmåling
- grunnarbeider
- elektriske installasjoner
- garasjeanlegg
- fasaderens
- gartnertjenester

Styrets arbeid har i stor grad vært knyttet til oppfølging av våtromsrehabiliteringen, som er det største pågående prosjektet i borettslaget.

Det har også vært arbeidet aktivt med å øke aktiviteten i borettslagets utvalg, noe som har gitt gode resultater.

Styrekontoret har vært åpent for beboere på mandager i partalsuker.

Borettslaget er også representert i styret til Romsås Vaktmestersentral (RVS) ved styreleder og nestleder.

I perioden har det vært avholdt:

- 10 styremøter
- 2 styreseminarer

for styret i RVS.

Utvalgenes arbeid

Grøntutvalget

Grøntutvalget bestod i 2025 av 5 medlemmer.



Fem av medlemmene har vært aktive gjennom sesongen, og har fra april til oktober arbeidet seg gjennom alle tunene i borettslaget.

Hovedfokus har vært:

- rydding i grøntområdene
- beskjæring av busker
- fjerning av invasive arter

På grunn av manglende vedlikehold over tid er det et betydelig etterslep i grøntområdene. Arbeidet utføres på frivillig basis, og styret ber derfor om forståelse for at det vil ta tid før alt vedlikehold som er ønskelig kan gjennomføres.

En oversikt over større oppgaver er oversendt styret, med ønske om at disse utføres av vaktmester.

Grøntutvalget har også hatt et sosialt fellesskap gjennom året, med flere hyggelige samlinger.

Videre arbeid vil inkludere kartlegging av bruk av grøntområdene, med mål om å gjøre dem enda mer attraktive for beboerne.

Utvalget har behov for flere medlemmer, og oppfordrer interesserte beboere til å ta kontakt.

Grønn utvikling

Utvalget for Grønn utvikling har i 2025 hatt som mål å fremme bærekraftige løsninger og miljøvennlige tiltak i borettslaget.

Utvalget har bestått av to medlemmer og styrets representant Thomas Holmesland.

Det er avholdt 2 møter i løpet av året.

Arbeidsområder

Kartlegging av ansvarsområder

Et viktig arbeid har vært å definere hvilke oppgaver som naturlig faller inn under utvalgets ansvarsområde.

Varmepumper

Innhentet priser og undersøkt muligheter for installasjon av varmepumper uten at det bryter med husordensreglene.

Kunstutvalget

I perioden 2024–2025 ble Kunstutvalget etablert.

Målet med utvalget er å arrangere en samlande kunstutstilling for Ravnkollen Borettslag.

Det ble avholdt kunstutstilling på Romsås Kulturhus Mai 2025

Underregnskap Ravnkollbakken 40

OBOS har implementert dette i regnskapet for borettslaget under note 2 (Forretningslokale).

Oversikt over heiser (tilstand)

Det er laget en kostnadsoversikt over heiser som viser at det jevnt over er ingen heiser som skiller seg ut fra mengden med tanke på service og vedlikehold. Styret vil jobbe fremover med utskifting av heiser når det er behov.

Vaskehall



Det ble undersøkt priser for oppsett av vaskehall hvor prisene varierte fra en til tre millioner kroner, driftskostnadene vil ligge på 30.00-80.000,- i året.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MTP4-EECOE-INMTU-IFNZI-U6TDV-0HFCT



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-05 13:50:39 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkket: MTTp4-EECOE-INM1U-IFNZ7-U6TDV-0HFCT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eu01.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu01.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 38

3/2 Raynkollen Borettslag.pdf



RAVNKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 951133914, KLIENTNR. 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. 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 fratrasket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		19 931 033	11 689 069
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-57 332 895	-78 402 557
Endring anl. middel	15, 16	352 717	-2 508 567
Tillegg for nye langsiktige lån	19	84 000 000	90 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-188 199	-683 007
Red. annen langs. gjeld		0	-130 500
Endr. Innsk./avsetn. øremerk. Bankkto		-30 200	-33 405
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		26 801 423	8 241 964
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		46 732 456	19 931 033
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		53 766 576	31 766 740
Kortsiktig gjeld		-7 034 120	-11 835 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		46 732 456	19 931 033



RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951133914, KLIENTNR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	64 213 513	60 991 634	64 212 000	70 936 000
Andre inntekter	3	527 155	469 328	100 000	155 000
SUM DRIFTSINNEKTER		64 740 668	61 460 962	64 312 000	71 091 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-611 857	-737 990	-825 000	-790 000
Styrehonorar	5	-900 000	-900 000	-900 000	-936 000
Avskrivninger	16	-352 716	-213 423	0	0
Revisjonshonorar	6	-33 975	-26 366	-42 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-536 830	-516 185	-546 000	-560 000
Konsulenthonorar		-428 279	-2 712 345	-140 000	-185 000
Drift og vedlikehold	7	-72 324 329	-90 508 296	-8 087 000	-11 845 000
Forsikringer		-1 831 590	-1 725 271	-2 072 000	-2 300 000
Kommunale avgifter	8	-8 211 741	-7 535 662	-8 417 000	-8 971 400
Ladekostnader EL-bil		-190 090	-228 107	0	-200 000
Andre anlegg	9	-109 127	0	0	0
Kostnader sameie		-5 956 368	-5 997 732	-6 453 000	-7 150 000
Energi/fyring	10	-1 253 836	-2 639 985	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 646 457	-3 578 103	-3 800 000	-4 000 000
Andre driftskostnader	11	-1 401 825	-1 220 491	-1 320 500	-1 340 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-97 789 021	-118 539 955	-35 102 500	-40 819 550
DRIFTSRESULTAT		-33 048 353	-57 078 993	29 209 500	30 271 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	132 623	209 601	0	0
Finanskostnader	13	-24 417 165	-21 533 166	-23 487 000	-29 564 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 284 542	-21 323 565	-23 487 000	-29 564 000
ÅRSRESULTAT		-57 332 895	-78 402 557	5 722 500	707 450
Overføringer:					
Udekket tap:		-57 332 895	-78 402 557		



RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951133914, KLIENTNR. 372

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Forretningsbygg	15	6 796 155	6 970 416
Andre varige driftsmidler	16	3 858 292	4 036 748
Øremerkede bankinnskudd		1 294 476	1 056 066
SUM ANLEGGSMIDLER		335 870 802	335 985 108
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 337	72 417
Forskuddsbetalte kostnader		1 079 644	908 174
Andre kortsiktige fordringer	17	19 641	0
Driftskonto OBOS-banken		48 584 680	30 415 296
Driftskonto OBOS-banken II		44 427	0
Kortkonto OBOS-banken		41 338	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 810	2 401
Innestående i andre banker (Nordea, Dnb)		3 856 574	283 295
Sparekonto OBOS-banken		88 125	85 156
SUM OMLØPSMIDLER		53 766 576	31 766 740
SUM EIENDELER		389 637 378	367 751 848
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Udekket tap	18	-148 989 863	-91 656 968
SUM EGENKAPITAL		-148 923 763	-91 590 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	519 001 597	435 189 796
Borettsinnskudd	20	11 318 400	11 318 400
Avsetning bomiljøtiltak		1 207 023	998 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		531 527 020	447 507 008



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 082 233	7 757 794
Skyldige offentlige avgifter	21	12 305	8 514
Påløpte renter		3 446 163	4 000 136
Energiavregning	22	-2 525 000	0
Annen kortsiktig gjeld	23	18 419	69 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 034 120	11 835 707

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

389 637 378 367 751 848

Pantstillelse	24	741 158 400	636 798 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026

Styret i Ravnkollen Borettslag

Jon Tommy Kojen

Lisa Helene Gregersen

Paula V. J. D. Santos Sobstad

Thomas Emilson Holmesland

Merethe Borchgrevink



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Antenneplasser	35 338
Felleskostnader	63 666 436
Forretningslokale	490 803
Garasje	19 250
Parkering	1 656
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	64 213 513



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse, søppelgebyr	8 000
Forsikringserstatning	45 749
Vipps utleie	124 596
Nettbetalinger utleie	44 050
Nøkler	50 800
Reparasjonsgarasje	3 960
Salg av veirett	250 000
SUM ANDRE INNTEKTER	527 155

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 409
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-260 500
Påløpte feriepenger	-18 419
Arbeidsgiveravgift	-186 589
Andre personalkostnader, styretelefon	-1 939
SUM PERSONALKOSTNADER	-611 857

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 2024/2025	-900 000
SUM STYREHONORAR	-900 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-72 416

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-33 975
SUM REVISJONSHONORAR	-33 975



NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt	-2 826 405
Sans Bygg as	-64 874 324

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-67 700 729
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-507 372
Drift/vedlikehold VVS	-175 467
Drift/vedlikehold elektro	-510 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-487 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 384 862
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 986
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 688
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 287
Egenandel forsikring	-82 000
Kostnader dugnader	-1 716

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 324 329
---------------------------------	--------------------

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 846
Vann- og avløpsgebyr	-5 419 652
Renovasjonsgebyr	-2 735 243

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 211 741
-------------------------------	-------------------

NOTE 9

ANDRE ANLEGG, FORRETNINGSBYGG

INNTEKTER

Felleskostnader forretningsbygg se note 2	490 803
---	---------

SUM INNTEKTER	490 803
----------------------	----------------

KOSTNADER

Handelsbanken lånerenter HANBAN se note 13	-365 074
Strøm	-109 127

SUM KOSTNADER	-474 201
----------------------	-----------------

SUM ANDRE ANLEGG	16 602
-------------------------	---------------

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 753 836
Andre fyringskostnader (Avsatt kostn 2024 som skal avregnes mot beboere, estimat)	500 000

SUM ENERGI / FYRING	-1 253 836
----------------------------	-------------------



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-572 479
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 094
Annen leiekostnad	-4 761
Diverse utstyr	-22 441
Annet driftsmateriale	-66 910
Renhold ved firmaer	-198 307
Andre driftskostnader	-12 899
Kontor- og datarekvisita	-39 636
Trykksaker	-50 101
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 288
Andre kostnader tillitsvalgte	-72 416
Andre kontorkostnader	-57 768
Telefon/bredbånd	-8 162
Telefon, annet	-17 587
Porto	-270
Drivstoff	-6 116
Vedlikehold biler/maskiner	-31 458
Kontingenter	-132 200
Gave, fradragsberettiget	-580
Bank- og kortgebyr	-3 790
Velferdskostnader	-12 772
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 401 825

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 169
Renter bank	1 095
Andre renteinntekter	5 361
SUM FINANSINNTEKTER	132 623

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Nordea	-14 324 483
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBAN	-365 074
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBA1	-4 924 126
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBA2	-4 305 017
Pantegjeldsrenter Handelsbanken HANBA3	-498 057
Renter på leverandørgjeld	-408
SUM FINANSKOSTNADER	-24 417 165



NOTE 14

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15

FORRETNINGSBYGG/LOKALER

Kostpris/bokført verdi 2014	8 713 026
Avskrevet tidligere	-1 742 610
Avskrevet i år	-174 261
SUM LEILIGHETER	6 796 155

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2015	3 000	
Avskrives ikke		3 000
Reparasjonsgarasje		
Tilgang 2012	1 003 372	
Avskrives ikke		1 003 372
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	2 880 931	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-144 047	
		2 736 884
Andel avfallskomprimator		
Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-43 604	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper4, løvblåser og batteri		
Tilgang 2024	141 100	
Avskrevet tidligere	-20 156	
Avskrevet i år	-20 158	
		100 786
Gressklipper3		
Tilgang 2021	95 000	
Avskrevet tidligere	-66 500	
Avskrevet i år	-14 250	
		14 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 858 292
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-178 456



NOTE 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, korr.innkrevning av felleskostnader	19 641
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 641

NOTE 18

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 19

LANGSIKTIG GJELD

Nordea Bank

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

Flytende rente. Rentesatsen 31.12.25 var 5,54%.

Løpetiden er 40 år, avdragsfritt til 01.04.39

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

Svenska Handelsbanken HANBAN

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.

Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	1 587 770	
Nedbetalt i år	188 199	-6 557 982

Svenska Handelsbanken HANBA1

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.

Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.03.27

Opprinnelig 2023	-60 000 000	
Økning 2024	-30 000 000	
Økning i år	0	
Nedbetalt tidligere/i år	0	-90 000 000



Svenska Handelsbanken HANBA2

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %.

Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.03.27

Opprinnelig 2024

-60 000 000

Økning i år

-30 000 000

Nedbetalt tidligere/i år

0

-90 000 000

Svenska Handelsbanken HANBA3

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %.

Løpetiden er 7 år, avdragsfritt frem til 01.03.28

Opprinnelig 2025

-54 000 000

-54 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-519 001 597

Punkt om avdragsfrihet på lån følger etter note 24

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-11 318 400

SUM BORETTSINNSKUDD

-11 318 400

NOTE 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-4 810

Skyldig arbeidsgiveravgift

-7 495

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-12 305

NOTE 22

ENERGIAVREGNING 2024 og 2025, under oppstart

INNTEKTER

A-kontoinnbetaling

0

KOSTNADER

Administrasjon, avsatt/estimert

425 000

Strøm vedr. varmtvannstanker som etableres over flere år, avsatt/estimert

2 100 000

SUM KOSTNADER

2 525 000

SUM ENERGIAVREGNING.

2 525 000

Innkrevning i 2026 iht avregning fra Ista, som er under utarbeidelse

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 419
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 419

NOTE 24

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	519 001 597
TOTALT	530 319 997

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Avdragsfrihet på lån

Selskapet har 4 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Nordea: Første avdrag er 01/04-2039. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039

Handelsbanken 2 lån: Første avdrag er 15/3-2027. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027

Handelsbanken 1 lån: Første avdrag er 15/3-2028. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028

Leilighetsnr	Nordea	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
41, 42	1 500	100	100	100
11, 12, 13, 14, 15, 16	1 600	100	100	100
17, 18, 31, 33, 35, 36	1 600	100	100	100
37, 47, 51, 52, 53, 54	1 600	100	100	100
55, 56, 57, 58, 59, 67	1 600	100	100	100
68, 69, 70, 71, 73, 76	1 600	100	100	100
80, 83, 84, 90, 91, 92	1 600	100	100	100
75	1 600	100	100	100
29, 30, 32, 34, 38, 48	1 800	100	100	100
49, 50, 60, 74, 77, 78	1 800	100	100	100
79, 81, 82, 89	1 800	100	100	100
1, 2, 3, 4, 5, 6	1 900	100	100	100
7, 8, 9, 10, 19, 20	1 900	100	100	100



21, 22, 25, 26, 27, 28	1 900	100	100	100
39, 40, 43, 44, 85, 86	1 900	100	100	100
87, 88	1 900	100	100	100
432	2 400	100	100	100
119, 120, 121, 139, 140, 141	2 600	100	100	100
142, 219, 220, 221, 222, 239	2 600	100	100	100
240, 241, 242, 319, 320, 321	2 600	100	100	100
322, 339, 340, 341, 342, 419	2 600	100	100	100
420, 421, 422, 439, 440, 441	2 600	100	100	100
442, 541, 542, 641, 642, 741	2 600	100	100	100
742, 841, 842	2 600	100	100	100
172, 301	2 600	100	100	100
111, 112, 113, 114, 115, 116	2 700	100	100	100
117, 118, 122, 129, 130, 131	2 700	100	100	100
132, 133, 134, 135, 136, 137	2 700	100	100	100
138, 147, 148, 149, 150, 151	2 700	100	100	100
152, 153, 154, 155, 156, 157	2 700	100	100	100
158, 159, 160, 167, 168, 169	2 700	100	100	100
170, 171, 173, 174, 175, 176	2 700	100	100	100
177, 178, 179, 180, 181, 182	2 700	100	100	100
183, 184, 211, 212, 213, 214	2 700	100	100	100
215, 216, 217, 218, 229, 230	2 700	100	100	100
231, 232, 233, 234, 235, 236	2 700	100	100	100
237, 238, 247, 248, 249, 250	2 700	100	100	100
251, 252, 253, 254, 255, 256	2 700	100	100	100
257, 258, 259, 260, 267, 268	2 700	100	100	100
269, 270, 271, 272, 273, 274	2 700	100	100	100
275, 276, 277, 278, 279, 280	2 700	100	100	100
281, 282, 283, 284, 311, 312	2 700	100	100	100
313, 314, 315, 316, 317, 318	2 700	100	100	100
329, 330, 331, 332, 333, 334	2 700	100	100	100
335, 336, 337, 338, 347, 348	2 700	100	100	100
349, 350, 351, 352, 353, 354	2 700	100	100	100
355, 356, 357, 358, 359, 360	2 700	100	100	100
367, 368, 369, 370, 371, 372	2 700	100	100	100
373, 374, 375, 376, 377, 378	2 700	100	100	100
379, 380, 381, 382, 383, 384	2 700	100	100	100
411, 412, 413, 414, 415, 416	2 700	100	100	100
417, 418, 429, 430, 431, 433	2 700	100	100	100
434, 435, 436, 437, 438, 447	2 700	100	100	100
448, 449, 450, 451, 452, 453	2 700	100	100	100
454, 455, 456, 457, 458, 459	2 700	100	100	100
460, 467, 468, 469, 470, 471	2 700	100	100	100
472, 475, 476, 477, 478, 479	2 700	100	100	100
480, 481, 482, 483, 484, 511	2 700	100	100	100
512, 513, 514, 515, 516, 517	2 700	100	100	100
518, 529, 530, 531, 532, 533	2 700	100	100	100



534, 535, 536, 537, 538, 547	2 700	100	100	100
548, 549, 550, 551, 552, 553	2 700	100	100	100
554, 555, 556, 557, 558, 559	2 700	100	100	100
560, 567, 568, 569, 570, 571	2 700	100	100	100
572, 575, 576, 577, 578, 579	2 700	100	100	100
580, 581, 582, 583, 584, 611	2 700	100	100	100
612, 613, 614, 615, 616, 617	2 700	100	100	100
634, 635, 636, 637, 638, 647	2 700	100	100	100
648, 649, 650, 651, 652, 653	2 700	100	100	100
654, 655, 656, 657, 658, 659	2 700	100	100	100
660, 667, 668, 669, 670, 671	2 700	100	100	100
672, 675, 676, 677, 678, 679	2 700	100	100	100
680, 681, 682, 683, 684, 713	2 700	100	100	100
714, 715, 716, 717, 718, 733	2 700	100	100	100
734, 735, 736, 737, 738, 749	2 700	100	100	100
750, 751, 752, 753, 754, 757	2 700	100	100	100
758, 759, 760, 769, 770, 771	2 700	100	100	100
772, 775, 776, 779, 780, 781	2 700	100	100	100
782, 813, 814, 815, 816, 817	2 700	100	100	100
818, 833, 834, 835, 836, 837	2 700	100	100	100
838, 849, 850, 851, 852, 853	2 700	100	100	100
854, 857, 858, 859, 860, 869	2 700	100	100	100
870, 871, 872, 875, 876, 879	2 700	100	100	100
880, 881, 882	2 700	100	100	100
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 900	100	100	100
107, 108, 109, 110, 123, 124	2 900	100	100	100
125, 126, 127, 128, 143, 144	2 900	100	100	100



Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen har jobbet for å få til en sammensetning som vi tror er til det beste for borettslaget med nye og tidligere styremedlemmer med nyttig kompetanse. For at arbeidet skal fortgå kontinuerlig er Thomas Holmesland forespurt om å sitte enda et år til. Styret utøkes med en person for å muliggjøre opplæring i en overgangsperiode.

Skulle det bli behov for å opprette andre utvalg enn foreslått, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov.

Valgkomiteen oppfordrer alle utvalgsmedlemmer til selv å ta initiativ til aktiviteter i utvalgene, ansvaret for å drive utvalgene ligger ikke alene på styremedlemmene.

05

03.2025 - Valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Heidi Trøen

Pelle Lima-Strandh

Vegard Håland

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år

- Merethe Borchgrevink
- Jan Harald Haugen

Valg av 3 styremedlem

Velges for 1 år

- Thomas Holmesland
- Lisa Gregersen
- Katrine Roos



Valg av d til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 2 d

- Jon Tommy Kojen
- Paula dos Santos Søbstad

Valg av 2 vara

- Merethe Borchgrevink
- Jan Harald Haugen

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

- Heidi Trøen
- Vegard Håland
- Torunn Knutsen



Valg av un

Roller og kandidater

Valg av 5 grøn

Velges for 1 år

- Christian Østgaard
- Ronny Søbstad
- Linda Aas
- Beathe Engelsen
- Paula Søbstad

Valg av 4 søppelbilutvalg

Velges for 1 år

- Bjørn Borchgevink
- Katrine Johansen
- Ingebjørg Skjelvik
- Jonas Wik

Valg av 3 velferdsutvalg

Velges for 1 år

- Irina Tanase
- Guoste Tamulynaite
- Pelle Lima-Strandh

Valg av 1 velferdsutvalg

Velges for 1 år

- Bjørn Borchgevink



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim