



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7  
0972 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### 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, 08.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 388 779	17 417 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 388 779</b>	<b>17 417 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		675 427	722 787
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		290 198	221 553
Annen driftskostnad		10 767 850	10 156 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 733 475</b>	<b>11 101 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 655 305</b>	<b>6 315 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 343	12 910
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 343</b>	<b>12 910</b>
Annen finanskostnad		8 356 373	4 566 006
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 356 373</b>	<b>4 566 006</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 304 030</b>	<b>-4 553 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 351 275	1 762 896
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 235 753	144 235 753
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		637 825	674 913
Sum varige driftsmidler		144 873 579	144 910 667
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		174 344	66 345
Sum finansielle anleggsmidler		174 344	66 345
Sum anleggsmidler		145 047 923	144 977 012
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 481	2 586
Andre fordringer		756 235	371 205
Sum fordringer		758 716	373 791
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 879	2 403 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 879	2 403 100
Sum omløpsmidler		3 827 595	2 776 891
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>148 875 518</b>	<b>147 753 902</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		24 600	24 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 600</b>	<b>24 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		46 837 754	48 189 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 837 754</b>	<b>-48 189 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-46 813 154</b>	<b>-48 164 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		187 963 888	188 088 878
Øvrig langsiktig gjeld		6 952 844	6 847 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>194 916 732</b>	<b>194 936 226</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>194 916 732</b>	<b>194 936 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 586	38 546
Leverandørgjeld		713 093	942 600
Skyldige offentlige avgifter		3 420	118
Annen kortsiktig gjeld		840	840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>771 940</b>	<b>982 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>195 688 672</b>	<b>195 918 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>148 875 518</b>	<b>147 753 902</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411003

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 274 002  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØVERKOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sverre Iversens vei 7  
0972 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 850 274 002  
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 388 779	17 417 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 388 779</b>	<b>17 417 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		675 427	722 787
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		290 198	221 553
Annen driftskostnad		10 767 850	10 156 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 733 475</b>	<b>11 101 128</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 655 305</b>	<b>6 315 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 343	12 910
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 343</b>	<b>12 910</b>
Annen finanskostnad		8 356 373	4 566 006
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 356 373</b>	<b>4 566 006</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 304 030</b>	<b>-4 553 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 351 275	1 762 896
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>



Organisasjonsnr: 850 274 002  
RØVERKOLLEN 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	144 235 753	144 235 753
-----------------------------------------	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	637 825	674 913
-------------------------------------------------------------	---------	---------

Sum varige driftsmidler	144 873 579	144 910 667
-------------------------	-------------	-------------

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	174 344	66 345
------------------	---------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	174 344	66 345
-------------------------------	---------	--------

Sum anleggsmidler	145 047 923	144 977 012
-------------------	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

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

##### Fordringer

Kundefordringer	2 481	2 586
-----------------	-------	-------

Andre fordringer	756 235	371 205
------------------	---------	---------

Sum fordringer	758 716	373 791
----------------	---------	---------

##### Investeringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 068 879	2 403 100
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 068 879	2 403 100
-----------------------------------------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	3 827 595	2 776 891
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	148 875 518	147 753 902
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	24 600	24 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>24 600</b>	<b>24 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	46 837 754	48 189 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-46 837 754</b>	<b>-48 189 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-46 813 154</b>	<b>-48 164 428</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	187 963 888	188 088 878
Øvrig langsiktig gjeld	6 952 844	6 847 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>194 916 732</b>	<b>194 936 226</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>194 916 732</b>	<b>194 936 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 586	38 546
Leverandørgjeld	713 093	942 600
Skyldige offentlige avgifter	3 420	118
Annen kortsiktig gjeld	840	840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>771 940</b>	<b>982 105</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>195 688 672</b>	<b>195 918 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>148 875 518</b>	<b>147 753 902</b>



Organisasjonsnr: 850 274 002  
RØVERKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 373

Røverkollen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Røverkollen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Røverbo grendehus, Sverre Iversens vei 27.

### 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. Godkjenning av ekstra honorarer
8. Fastsettelse av belønning til underutvalg
9. Fastsettelse av belønning av midlertidige utvalg
10. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (1)
11. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (4)
12. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (5)
13. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (7)
14. Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (11)
15. Forslag til endring av husordensreglene punkt 2
16. Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 D
17. Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 H
18. Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 L
19. Forslag til endring av husordensreglene punkt 6



20. Forslag til endring av husordensreglene punkt 8

21. Valg av tillitsvalgte

22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

23. Valg av underutvalg

24. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Røverkollen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 373 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 520.000



Sak 7

## Godkjenning av ekstra honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 100 000.

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

For styreperioden som har vært kompenseres det for blant annet:

- Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
- Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
- Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak;  
"Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"

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

- Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.

Forslag til vedtak  
Forslaget vedtas

Sak 8

## Fastsettelse av belønning til underutvalg

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at valgte medlemmer av underutvalg i borettslaget skal belønnes med universalgavekort i stedet for sosialt arrangement og / eller en oppmerksomhet eks. en blomst.

### Styrets innstilling

Styret ønsker å justere vedtaket noe for tilfeller der medlemmer av styret også er i et utvalg samt at styret kan justere beløpet oppad med tanke på prisstigning og lignende.



## Forslag til vedtak

Medlemmer i utvalgene som er valgt på generalforsamlingen belønnes med et gavekort av samme verdi på minimum 1000 kr per person. Personer som er medlem i flere utvalg mottar ikke flere gavekort. Styret kan justere beløpet høyere enn minimumsbeløpet. Medlemmer av styret som mottar honorar tilsvarende gavekortet eller høyere er ikke omfattet av dette vedtaket. Vedtaket gjelder fra og med kommende periode for utvalgene.

## Sak 9

### Fastsettelse av belønning av midlertidige utvalg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker fullmakt til å belønne midlertidige utvalg som ikke er valgt på generalforsamlingen, eksempelvis jubileumskomiteé.

## Forslag til vedtak

Medlemmer i midlertidige utvalg som ikke er valgt på generalforsamlingen belønnes med et gavekort av samme verdi på minimum 1000 kr per person. Personer som er medlem i flere utvalg mottar ikke flere gavekort. Styret kan justere beløpet høyere enn minimumsbeløpet. Medlemmer av styret som mottar honorar tilsvarende gavekortet eller høyere er ikke omfattet av dette vedtaket.

## Sak 10

### Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (1)

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å flytte teksten fra husordensreglene til vedtektene, da dette er i tråd med Lov om burettslag.

#### Eksisterende tekst:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

#### Styrets innstilling

##### Foreslås endret til: (endring i fet skrift)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og



vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

## Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å flytte teksten fra husordensreglene til vedtektene, da dette er i tråd med Lov om burettslag.

Styrets innstilling

Nytt punkt (4): (tekst i fet er justert)

(4) Endring av vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets fellesventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt. Det er ikke tillatt å tildekke eller tette igjen avtrekksventilene for ventilasjon på bad og kjøkken eller å stenge tilluftskanaler.

Tidligere punkt (4) og høyere forskyves tilsvarende.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 12

## Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å flytte teksten fra husordensreglene til vedtektene, da dette er i tråd med Lov om burettslag.

Eksisterende tekst:

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Styrets innstilling

Foreslås endret til: (tekst i fet skrift er justert)

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget samt til borettslagets forsikringsselskap.

Forslag til vedtak  
Forslaget vedtas

Sak 13

## Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (7)

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å flytte teksten fra husordensreglene til vedtektene, da dette er i tråd med Lov om burettslag.

Styrets innstilling  
Nytt punkt (7):

(7) Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andels-eiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan skaffes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Tidligere punkt (6) og høyere forskyves tilsvarende.

Forslag til vedtak  
Forslaget vedtas

Sak 14

## Forslag til endring av vedtektene punkt 5-1 (11)

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å flytte teksten fra husordensreglene til vedtektene, da dette er i tråd med Lov om burettslag.

Styrets innstilling  
Nytt punkt (11):

(11) Andelseier plikter å melde fra til borettslagets forsikringsselskap ved skade på bygningsmassen.



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 15

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at styret ikke ser mulighet for å håndheve dugnadsplikten, men kan påskjønne deltakere.

Eksisterende tekst:

2. Dugnadsplikt

Det er dugnadsplikt for hver leilighet som foreløpig er satt til 10 timer per kalenderår per leilighet. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang.

Styrets innstilling

Foreslås endret til:

2. Dugnad

Styret inviterer beboere til dugnad når det er behov for det. Styret kan påskjønne deltakere på dugnader.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 16

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at deler av teksten er foreslått inn i vedtektene i annen sak.

Eksisterende tekst:

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende objekter i toalettet. Ventilasjonskanaler skal ikke stenges. Det er ikke tillatt å koble vifte til felles ventilasjonskanaler.

Styrets innstilling

Foreslås endret til:

Ikke kast fremmede objekter i toalettet.



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 17

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 H

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget er at første og fjerde avsnitt foreslås fjernet, da disse er foreslått tatt inn i vedtektene i annen sak.

**Eksisterende tekst:**

Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andels-eiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan skaffes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret.

Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper for den enkelte bolig. Kjøleskap er ikke tillatt på balkong. Fryser er tillatt på balkong dersom den er godkjent for bruk ved omgivelsestemperaturer ned til minus 15 grader celsius.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

**Styrets innstilling**

Foreslås endret til:

Fjernkontroll til markiser tilhører boligen og skal ikke fjernes.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper for den enkelte bolig. Kjøleskap er ikke tillatt på balkong. Fryser er tillatt på balkong dersom den er godkjent for bruk ved omgivelsestemperaturer ned til minus 15 grader celsius.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 18

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 4 L

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punktet foreslås fjernet, da det er foreslått tatt inn i vedtektene i en annen sak.



## Eksisterende tekst:

Endring av vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets felles ventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt. Det er ikke tillatt å tildekke eller tette igjen avtrekksventilene for ventilasjon på bad og kjøkken.

## Forslag til vedtak

Punkt 4L fjernes og punkt M endres til punkt L.

Sak 19

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 6

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er å inndele punkt 6 mer fornuftig og fjerne utdatert tekst.

## Eksisterende tekst:

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

A. Renholdsverkets biler.

B. Uniformerte utrykningskjøretøy.

C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon. (Søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).

D. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetrallene finnes i hver etasje i parkeringshuset, og skal settes på plass straks etter bruk).

E. Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

F. Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar. Alle kjøretøy skal fjernes ved nødvendig vedlikehold av garasjen.

Styret kan ilegge bileiere gebyr tilsvarende enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser for ulovlig passering av bom eller ulovlig parkering.

Stikkontakter i garasje eller andre fellesanlegg skal ikke brukes til lading av ladbare kjøretøy. Stikkontaktene kan likevel benyttes til motorvarmere. Alle parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagt for å kunne sette opp en ladestasjon og lading er kun tillatt med ladestasjon. Bestilling av ladestasjon skal gjøres via styret.

G. Tilgang til borettslagets ladestasjoner kan fås ved inngåelse av kontrakt med styret samt aksept av reglementet for disse. Styret forvalter stasjonene og prissettingen for bruken og innkreving-en. Det er tillitsvalgtsgruppa for lading av kjøretøy som endrer reglene for bruk av stasjonene. Utvalgets størrelse må være et oddetall. Brudd på disse reglene anses lik brudd på husordens-reglene. Utvalgets avgjørelser for endring av reglement kan ankes inn for borettslagets general

forsamling. Borettslagets styre kan til enhver tid fungere som et slikt utvalg.



All nødvendig kjøring innenfor bommene skal skje i **gangfart** slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

Parkering av motorkjøretøy på det indre området er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (se punkt C, D og E) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.

Gjesteplasser er ikke for beboere, men for våre gjester. Ved overtredelse vil bilen bli tauet bort på bileiers regning. Borettslavere plikter å gjøre besøkende oppmerksom på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser.

Overtredelse av bestemmelsene om parkering og trafikkforhold er å anse som brudd på husordensreglene.

Gjentatte brudd på bestemmelsene kan, etter skriftlig advarsel, føre til tvangssalg av andelen.

## Styrets innstilling

Foreslås endret til: (skrift i kursiv er endret)

A . Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renholdsverkets biler.
- *Utrykningskjøretøy.*
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon. (Søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetrallene finnes i hver etasje i parkeringshuset, og skal settes på plass straks etter bruk).
- Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

B. Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar. Alle kjøretøy skal fjernes ved nødvendig vedlikehold av garasjen.

C. Styret kan ilegge bileiere gebyr tilsvarende enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser for ulovlig passering av bom eller ulovlig parkering.

D. Stikkontakter i garasje eller andre fellesanlegg skal ikke brukes til lading av ladbare kjøretøy. Stikkontaktene kan likevel benyttes til motorvarmere. Alle parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagt for å kunne sette opp en ladestasjon og lading er kun tillatt med ladestasjon. Bestilling av ladestasjon skal gjøres via styret.

E. All nødvendig kjøring innenfor bommene skal skje i **gangfart** slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

F. Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

G. Parkering av motorkjøretøy på det indre området er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (se punkt A) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.

H. Gjesteplasser er ikke for beboere, men for våre gjester. Ved overtredelse vil bilen bli tauet bort på bileiers regning. Andelseiere plikter å gjøre besøkende oppmerksom på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser.

I. Overtredelse av bestemmelsene om parkering og trafikkforhold er å anse som brudd på husordensreglene.



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 20

## Forslag til endring av husordensreglene punkt 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å fjerne siste setning i teksten.

Bakgrunnen for dette er at en foreslått endring av vedtektene i annen sak dekker samme informasjon.

**Eksisterende tekst:**

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolantennen skal stå på gulv eller bakkeplan og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av rekkverket på balkongen. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på balkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantenner kan settes opp på steder som anses som fellesområder. Balkongen må kun males etter godkjenning av styret.

**Styrets innstilling**

**Foreslås endret til:**

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolantennen skal stå på gulv eller bakkeplan og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av rekkverket på balkongen. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på balkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantenner kan settes opp på steder som anses som fellesområder.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 21

## Valg av tillitsvalgte

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn:Kjetil Torsnes Hetland S.I.V. 11 (Ikke på valg)



B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:Hilde Mari Hyrve Øyan SIV 25.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:Kim Lansborg SIV 31 På valg

Navn:Kaj Arve Hagberg SIV 15 På valg

C. Som varamedlemmer foreslås: På valg:

1. Navn:May Jorid Nervik SIV 13

2. Navn:...Siss Hagberg SIV 25

På vegne av valgkomiteen i Røverkollen borettslag:

Tor-Ivar Børstad.

Røverkollen 2.april 2024

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaj Arve Hagberg
- Kim Lansborg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- May Jorid Nervik
- Siss Hagberg

Sak 22

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hilde Mari Hyrve Øyan



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rudolf Steinkellner

Sak 23

## Valg av underutvalg

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Dyreutvalget.**

Ilze Vakse SIV 13

Jan Einar Gundersen SIV 1

**Blomsterutvalget:**

Hilde Skaffloth SIV 1

Reshail Mansoor SIV 33

**Velferdsutvalget:**

May Jorid Nervik SIV 13

Torhild Guttorm SIV 21

Heidi Hellena Lee SIV 25

Elisabeth Klokkerud SIV 31

**På vegne av valgkomiteen i Røverkollen borettslag:**

Tor-Ivar Børstad.

Røverkollen 2.april 2024

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som dyreutvalget:

- Ilze Vakse
- Jan Einar Gundersen

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

Følgende stiller til valg som blomsterutvalget:

- Hilde Skaffloth
- Reshail Mansoor



**Valg av 4 velferdsutvalget** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalget:

- Elisabeth Klokkerud
- Heidi Hellena Lee
- May Jorid Nervik
- Torhild Guttorm

Sak 24

## Valg av valgkomité

E. Som valgkomité foreslås:

Tor-Ivar Børstad

Mohammad Reza Eghdami

Tor-Erik Smestad

Yahoube Sow

Rudolf Steinkellner

På vegne av valgkomiteen i Røverkollen borettslag:

Tor-Ivar Børstad.

Røverkollen 2.april 2024

## Roller og kandidater

**Valg av 5 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Nestleder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Hilde Mari Hyrve Øyan	Sverre Iversens Vei 25
Styremedlem	Anne Agnete Eide	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Safae Chairi	Sverre Iversens Vei 1
Varamedlem	Kai Arve Hagberg	Sverre Iversens Vei 15
Varamedlem	May Jorid Nervik	Sverre Iversens Vei 13

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Hilde Mari Hyrve Øyan Sverre Iversens Vei 25

#### Varadelegert

Rudolf Steinkellner Sverre Iversens Vei 7

### Valgkomiteen

Tor-Ivar Børstad	Sverre Iversens Vei 5
Mohammad Reza Eghdami	Sverre Iversens Vei 25
Tor-Erik Smestad	Sverre Iversens Vei 1
Yahoube Sow	Sverre Iversens Vei 17
Rudolf Steinkellner	Sverre Iversens Vei 7

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

Se også borettslagets hjemmesider på [www.roverkollen.no](http://www.roverkollen.no).

### Vibbo

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

### Utvalg/komiteer

Velferdsutvalget: May Jorid Nervik

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

Dyregruppa: Gunn Eva Bekken, Ilze Vakse, Jan Einar Gundersen

Fotballgruppen: Morten Rua, Safae Chairi

### Generelle opplysninger om Røverkollen Borettslag

Borettslaget består av 246 andelsleiligheter.



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

Gårds- og bruksnummer:

96        75    76

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

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

Røverkollen Borettslag har ingen fast ansatte.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

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

Styret har hatt og har løpende kontakt per telefon og e-post i tillegg til styremøtene. Det er avholdt 15 styremøter i denne styreperioden (mot 16 møter forrige styreperiode).

Styret har i denne styreperioden arbeidet spesielt med:

- Ekstra tilgjengelighet med fortløpende oppfølging for andelseierne utenom at styrerommet er åpent 1 gang per måned.
  - Styret har vært fleksibel ved henvendelser, salg av nøkler og lignende.
  - Jevnlig oppdatering av brukervennlige Vibbo / «hjemmesider»
  - Informasjon til beboere via rundskriv, nyhetsartikler, oppslag og SMS.
  - Behandling av nabokonflikter og klagesaker.
  - Samarbeid med Romsås Vaktmestersentral og vår dyktige lokalvaktmester.
  - Regelmessige HMS-runder for å påse at regler for HMS er fulgt.
  - Gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
  - Større vedlikeholdsarbeid som
    - o Garantioppfølging ladeanlegg/solcelleanlegg
    - o Garantioppfølging katodisk beskyttelse av betong i garasje
  - Oppfølging av tidligere generalforsamlingsvedtak;
    - o "Styret gjennomfører en grundig evaluering av kostnader og nytte av å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Evalueringen fremlegges generalforsamlingen til avstemming"
    - o Styret har brukt mye tid sammen med OBOS prosjekt for å danne grunnlag for en vurdering. I den forbindelse har styret bestilt en utvidet energikartleggingsrapport fra OBOS prosjekt (ut over generalforsamlingsvedtaket), og styret har jobbet tett med OBOS prosjekt under utarbeidingen. Rapporten fremlegges beboerne i løpet av 2024. Styret har søkt og fått innvilget Enova-støtte for 55% av kostnaden for rapporten.
  - Kartlegging av generelle energieffektiviseringstiltak.
- Styret vil det neste året fokusere på:
- Vedlikehold av gjerder
  - Vedlikehold / fornying av belysning

## 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

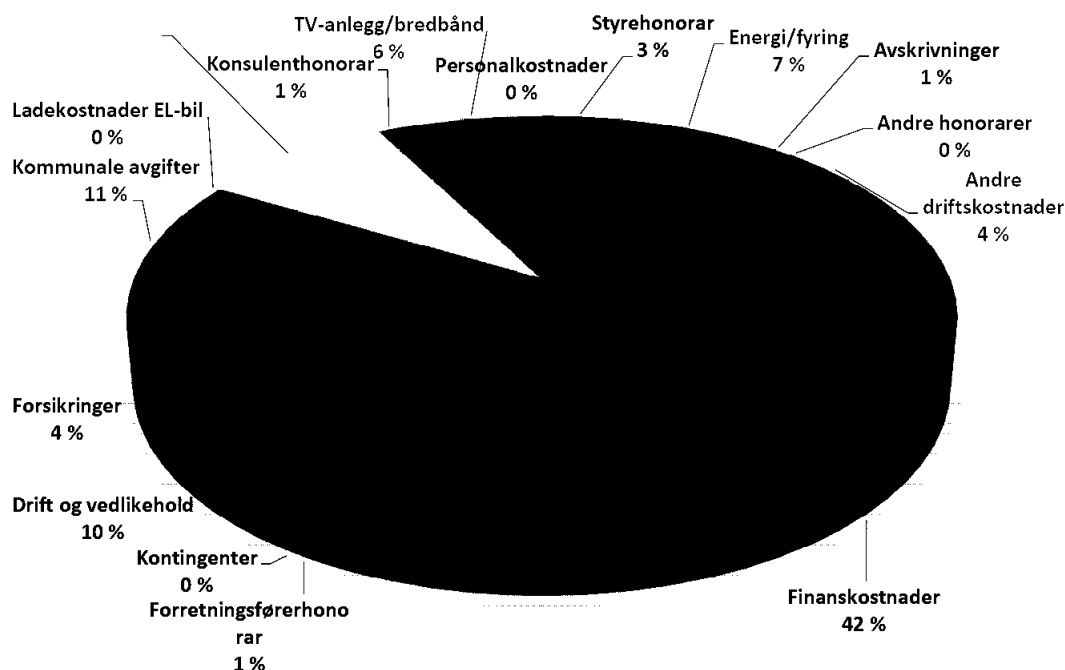
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Disponible midler

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### 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 Røverkollen Borettslag.

### Lån

Borettslaget har 2 annuitetslån i Handelsbanken, med månedlige forfall og flytende rente 5,55% per 28.02.2024. Begge lånene er avdragsfrie. Det ene lånet har avdragsfrihet fram til 2026 og det andre har avdragsfrihet til og med februar 2025.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker 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 01.01.2024.

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 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØVERKOLLEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØVERKOLLEN BORETTSLAG.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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 rettviseende 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 Styrets Årsrapport og Årsregnskap Romsås Vaktmestersentral SA. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 794 786</b>	<b>1 873 105</b>	<b>1 794 786</b>	<b>3 010 472</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 351 275	1 762 896	2 167 000	-290 378
Tilbakeføring av avskrivning	15	290 198	221 553	250 000	270 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-253 110	-151 249	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-124 990	-1 911 122	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 503	-397	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 260 870</b>	<b>-78 319</b>	<b>2 417 000</b>	<b>-20 378</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 055 656</b>	<b>1 794 786</b>	<b>4 211 786</b>	<b>2 990 094</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 872 779	2 776 891		
Kortsiktig gjeld		-817 124	-982 105		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 055 656</b>	<b>1 794 786</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 795 502	16 894 640	20 798 000	22 295 000
Ladeinntekter EL-bil		368 073	188 957	275 000	350 000
Andre inntekter	3	225 204	333 524	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>21 388 779</b>	<b>17 417 120</b>	<b>21 273 000</b>	<b>22 845 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-95 427	-102 787	-106 500	-106 500
Styrehonorar	5	-505 000	-470 000	-505 000	-520 000
Avskrivninger	15	-290 198	-221 553	-250 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-25 494	-27 562	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-75 000	-150 000	-75 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-237 575	-227 995	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-251 124	-87 896	-90 000	-105 000
Kontingenter		-49 200	-49 650	-52 500	-49 200
Drift og vedlikehold	8	-2 015 821	-1 866 493	-1 925 000	-1 445 000
Forsikringer		-702 371	-622 790	-748 000	-775 000
Kommunale avgifter	9	-2 114 337	-1 762 877	-2 116 000	-2 468 000
Ladekostnader EL-bil		-1 961	0	0	0
Andre anlegg	10	-1 787 232	-1 638 296	-1 650 000	-2 144 678
Energi/fyring		-1 486 133	-1 838 653	-2 150 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 268 039	-1 226 940	-1 250 000	-1 320 000
Andre driftskostnader	11	-828 563	-807 637	-885 000	-1 051 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 733 475</b>	<b>-11 101 128</b>	<b>-12 063 000</b>	<b>-12 231 378</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 655 304</b>	<b>6 315 992</b>	<b>9 210 000</b>	<b>10 613 622</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	52 343	12 910	0	0
Finanskostnader	13	-8 356 373	-4 566 006	-7 043 000	-10 904 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 304 030</b>	<b>-4 553 096</b>	<b>-7 043 000</b>	<b>-10 904 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 351 275</b>	<b>1 762 896</b>	<b>2 167 000</b>	<b>-290 378</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 351 275	1 762 896		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	143 395 650	143 395 650
Tomt		840 103	840 103
Andre varige driftsmidler	15	637 825	674 913
Miljøbankkonto, øremerket		174 344	66 345
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>145 047 923</b>	<b>144 977 012</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 481	2 586
Forskuddsbetalte kostnader		371 517	13 686
Andre kortsiktige fordringer	16	384 719	357 519
Driftskonto OBOS-banken		981 724	861 513
Driftskonto OBOS-banken II		107	45
Sparekonto OBOS-banken		2 055 377	1 513 844
Innestående i andre banker		31 671	27 699
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 827 595</b>	<b>2 776 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>148 875 518</b>	<b>147 753 902</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 246 * 100		24 600	24 600
Udekket tap	17	-46 837 754	-48 189 028
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-46 813 154</b>	<b>-48 164 428</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	187 963 888	188 088 878
Borettsinnskudd	19	6 781 400	6 781 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	171 444	65 948
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>194 916 732</b>	<b>194 936 226</b>



11

Røverkollen Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		713 093	942 600
Skyldige offentlige avgifter	21	3 420	118
Påløpte renter		54 586	38 546
Annen kortsiktig gjeld	22	840	840
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>771 939</b>	<b>982 105</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

Pantstillelse	23	207 551 400	207 551 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024  
Styret i Røverkollen Borettslag

Kjetil Torsnes Hetland

Kim Lansborg

Anne Agnete Eide

Hilde Mari Hyrve Øyan

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 597 570
Ekstra kjellerbod	201 150
Eiendomsskatt	2 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 800 752</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Ekstra bod	-5 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 795 502</b>

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

Adgangsbrikker	1 100
Diverse salg	180
Ekstra bodleie	900
Tilskudd, Enova	58 438
Regnskapskorrigeringer	400
Markiser	2 000
Salg av nøkler	800
Nøkler	4 973
Spray	200
Tilskudd, Oslo Kommune	23 300
Utleie, Røverbo	71 050
Veibom	61 863
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>225 204</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 000
Påløpte feriepenger	-840
Arbeidsgiveravgift	-82 885
Kantinekostnader	-4 702
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-95 427</b>

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 505 000.

Det er i tillegg utbetalt andre honorarer til styret på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 494.

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

Juridisk bistand	-90 938
OBOS Prosjekt AS	-113 380
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 706
Aril Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-6 250
Øyvind Moen AS, diverse oppfølging	-9 350
Øyvind Svedman, drift av netjtjenester	-22 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-251 124</b>

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

Garasjer, Parqio AS -74 203

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -74 203**

Drift/vedlikehold bygninger -106 175

Drift/vedlikehold VVS -229 546

Drift/vedlikehold elektro -190 481

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -240 764

Drift/vedlikehold heisanlegg -662 177

Drift/vedlikehold brannsikring -186 514

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -121 292

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -201 649

Kostnader leiligheter, lokaler -2 021

Egenandel forsikring -1 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 015 821**

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

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

Eiendomsskatt -2 032

Vann- og avløpsavgift -1 464 590

Renovasjonsavgift -647 714

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 114 337**

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

Medlemskontingent Romsås Vaktmestersentral -1 787 232

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -1 787 232**

**SUM ANDRE ANLEGG -1 787 232**

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

Container – Ekstra søppelbil	-217 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 844
Verktøy og redskaper	-12 171
Telefon-/kontormaskiner	-9 638
Driftsmateriell	-24 799
Lyspærer og sikringer	-32 232
Vaktmestertjenester	-58 898
Renhold ved firmaer	-141 069
Andre fremmede tjenester	-82 124
Kontor- og datarekvisita	-43 107
Trykksaker	-18 445
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-869
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-45 834
Andre kontorkostnader	-30 235
Telefon, annet	-54 492
Porto	-620
Drivstoff biler, maskiner osv.	-523
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 960
Gaver	-12 288
Bank- og kortgebyr	-4 356
Velferdskostnader	-13 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-828 563</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 036
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 343</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 044 241
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 312 132
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 356 373</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.75 og 76.

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

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

Anleggsmidler		
Tilgang 2020	698 500	
Avskrevet tidligere	-291 042	
Avskrevet i år	-139 700	267 758
Diverse maskiner (batteri)		
Tilgang 2022	78 749	
Avskrevet i år	-15 750	62 999
Diverse utstyr (batteri)		
Tilgang 2023	21 250	
Avskrevet i år	-3 188	18 062
Feiemaskin		
Tilgang 2014	50 863	
Avskrevet tidligere	-50 862	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2022	72 500	
Avskrevet tidligere	-8 458	
Avskrevet i år	-14 500	49 542
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	15 695	
Avskrevet tidligere	-15 694	1
Avant sandspreader		
Tilgang 2021	29 825	
Avskrevet tidligere	-11 930	
Avskrevet i år	-5 965	11 930



17

Røverkollen Borettslag

Kortleser		
Tilgang 2023	18 735	
Avskrevet i år	-1 040	
		17 695
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	34 375	
Avskrevet tidligere	-34 374	
		1
Snøfreser, nr. 2		
Tilgang 2004	30 800	
Avskrevet tidligere	-30 799	
		1
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	472 010	
Avskrevet tidligere	-365 246	
Avskrevet i år	-67 430	
		39 334
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	114 038	
Avskrevet tidligere	-114 037	
		1
Solceller		
Tilgang 2023	213 125	
Avskrevet i år	-42 625	
		170 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>637 825</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-290 198</b>
<b>NOTE: 16</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Romsås Vaktmestersentral, 2023		178 723
Enova, tilskudd til prosjekt		58 438
Fortum, Q4 2023		33 265
Bruk av bankkort desember 2023		3 291
Mer lading, desember 2023		106 989
Veibom, desember 2023		4 013
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>384 719</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 36 år.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2021	-93 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 911 122	
Nedbetalt i år	124 990	
		-90 963 888

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-187 963 888**

**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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Handelsbanken
Første avdrag er	30.12.2025	28.02.2025
Potensiell endring i felleskostnader	10.12.2025	01.02.2025
322, 322	300	250
105, 105, 106, 106, 107, 107	350	300
108, 108, 109, 109, 110, 110	350	300



205, 205, 206, 206, 207, 207	350	300
208, 208, 209, 209, 210, 210	350	300
318, 318, 320, 320	350	300
15, 15, 16, 16, 17, 17	400	350
18, 18, 19, 19, 20, 20	400	350
21, 21, 22, 22, 23, 23	400	350
24, 24, 101, 101, 102, 102	400	350
103, 103, 104, 104, 125, 125	400	350
126, 126, 127, 127, 128, 128	400	350
129, 129, 130, 130, 201, 201	400	350
202, 202, 225, 225, 226, 226	400	350
227, 227, 228, 228, 229, 229	400	350
230, 230, 317, 317	400	350
113, 113, 114, 114, 115, 115	450	400
116, 116, 117, 117, 118, 118	450	400
119, 119, 120, 120, 121, 121	450	400
122, 122, 123, 123, 124, 124	450	400
215, 215, 216, 216, 217, 217	450	400
218, 218, 219, 219, 220, 220	450	400
221, 221, 222, 222, 223, 223	450	400
224, 224, 321, 321	450	400
319, 319	500	400
1001, 1001, 1002, 1002, 1003, 1003	500	450
1004, 1004, 1005, 1005, 1006, 1006	500	450
1007, 1007, 1008, 1008, 1009, 1009	500	450
1010, 1010, 1025, 1025, 1026, 1026	500	450
1027, 1027, 1028, 1028, 1029, 1029	500	450
1030, 1030, 2001, 2001, 2002, 2002	500	450
2003, 2003, 2004, 2004, 2005, 2005	500	450
2006, 2006, 2007, 2007, 2008, 2008	500	450
2009, 2009, 2010, 2010, 2025, 2025	500	450
2026, 2026, 2027, 2027, 2028, 2028	500	450
2029, 2029, 2030, 2030, 3001, 3001	500	450
3002, 3002, 3003, 3003, 3004, 3004	500	450
3005, 3005, 3006, 3006, 3007, 3007	500	450
3008, 3008, 3009, 3009, 3010, 3010	500	450
3025, 3025, 3026, 3026, 3027, 3027	500	450
3028, 3028, 3029, 3029, 3030, 3030	500	450
4001, 4001, 4002, 4002, 4003, 4003	500	450
4004, 4004, 4005, 4005, 4006, 4006	500	450
4007, 4007, 4008, 4008, 4009, 4009	500	450
4010, 4010, 4025, 4025, 4026, 4026	500	450
4027, 4027, 4028, 4028, 4029, 4029	500	450
4030, 4030, 5001, 5001, 5002, 5002	500	450
5003, 5003, 5004, 5004, 5005, 5005	500	450



5006, 5006, 5007, 5007, 5008, 5008	500	450
5009, 5009, 5010, 5010, 5025, 5025	500	450
5026, 5026, 5027, 5027, 5028, 5028	500	450
5029, 5029, 5030, 5030, 6001, 6001	500	450
6002, 6002, 6003, 6003, 6004, 6004	500	450
6005, 6005, 6006, 6006, 6007, 6007	500	450
6008, 6008, 6009, 6009, 6010, 6010	500	450
6025, 6025, 6026, 6026, 6027, 6027	500	450
6028, 6028, 6029, 6029, 6030, 6030	500	450
7005, 7005, 7006, 7006, 7007, 7007	500	450
7008, 7008, 7027, 7027, 7028, 7028	500	450
7029, 7029, 7030, 7030	500	450
316, 316, 1011, 1011, 1012, 1012	550	500
1013, 1013, 1014, 1014, 1015, 1015	550	500
1016, 1016, 1017, 1017, 1018, 1018	550	500
1019, 1019, 1020, 1020, 1021, 1021	550	500
1022, 1022, 1023, 1023, 1024, 1024	550	500
2011, 2011, 2012, 2012, 2013, 2013	550	500
2014, 2014, 2015, 2015, 2016, 2016	550	500
2017, 2017, 2018, 2018, 2019, 2019	550	500
2020, 2020, 2021, 2021, 2022, 2022	550	500
2023, 2023, 2024, 2024, 3011, 3011	550	500
3012, 3012, 3013, 3013, 3014, 3014	550	500
3015, 3015, 3016, 3016, 3017, 3017	550	500
3018, 3018, 3019, 3019, 3020, 3020	550	500
3021, 3021, 3022, 3022, 3023, 3023	550	500
3024, 3024, 4011, 4011, 4012, 4012	550	500
4013, 4013, 4014, 4014, 4015, 4015	550	500
4016, 4016, 4017, 4017, 4018, 4018	550	500
4019, 4019, 4020, 4020, 4021, 4021	550	500
4022, 4022, 4023, 4023, 4024, 4024	550	500
5015, 5015, 5016, 5016, 5017, 5017	550	500
5018, 5018, 5019, 5019, 5020, 5020	550	500
5021, 5021, 5022, 5022, 6015, 6015	550	500
6016, 6016, 6017, 6017, 6017, 6017	550	500
6018, 6018, 6019, 6019, 6020, 6020	550	500
6021, 6021, 6022, 6022	550	500
323, 323	700	600

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

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

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-171 444
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-171 444</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-118
Skyldig mva.	-3 302
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 420</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-840
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-840</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 781 400
Pantelån	187 963 888
<b>TOTALT</b>	<b>194 745 288</b>

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

Bygninger	143 395 650
Tomt	840 103
<b>TOTALT</b>	<b>144 235 753</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2662228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til IF på telefon 21 49 24 00 døgnet rundt og IFs skadebehandlere vil hjelpe deg. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Borettslagets mål for systematisk HMS-arbeid er:

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

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Røverkollen borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Borettslaget har i 2023 fått statlig strømstøtte på 407.743 kr (1.526.130 kr i 2022) i fellesanlegg (ikke boliger).

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

Tall for 2023:

Solcelleanlegget har produsert 48.423 kWh (48.980 kWh i 2022).

21.388 kWh er solgt tilbake til kraftleverandøren Entelios (26 909 kWh i 2022).

69 ladere (43 i 2022) i borettslaget har hatt forbruk på 73.497 kWh (67.959 kWh i 2022). Snittprisen for strøm i garasjehuset i 2022 har vært 1,30 kr/kWh (mot 1,42 kr /kWh i 2022, 1,23 kr/kWh i 2021 og 0,68 kr/kWh i 2020).

Uteladerne har solgt 38.263 kWh (26 564 kWh i 2022) og overskuddet har vært 90.869 kr (52 726 kr i 2022).

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



2017 - 2018	Garasjefasader, oppganger og varmekabler	Nye trapper og stier på uteområdet. Garasjefasader er malt og en del plater skiftet ut. Trappeoppganger har fått nymalte vegger og tak og gulvbelegget er skiftet ut. Nye varmekabler mellom SIV 11 og Humleby.
2016 - 2017	Takvifter, ladestasjoner, Røverbo mm.	Seks nye takvifter. Alle er nå byttet. 4 nye semihurtigladere for ladbare kjøretøy. Grendehuset Røverbo er pusset opp utvendig og innvendig. Asfaltdekket i plan 2 i garasjen er byttet. De siste utelampene på stolper mellom tunene er byttet til LED.
2015 - 2016	Nye boliger, utelys og takvifter	Nye boliger med parkeringsplasser ferdigstilt og solgt. Resterende belysning skiftet fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus. To takvifter skiftet. Nye bed og flere gjesteparkingsplasser. Trefelling.
2013 - 2014	Rehab våtrom, nye boliger, utelys	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering avsluttet. Nye sluk og avløp fra tak etablert. Byggestart nye boliger. Delvis utskiftet belysning fra hovedvei til garasjeanlegg og grendehus.
2012 - 2013	Rehab. våtrom og bygging nye boliger	Rehabilitering VVS- /våtromsrehabilitering. Prosjektering av ombygging av barnehagelokaler. 4 takvifter byttet ut.
2011 - 2012	Rehab. fasade/våtrom og nye boliger	Rehabilitering fasader og uteområde slutført. Forprosjekt VVS-/våtromsrehabilitering. Forprosjekt alternativ bruk av barnehagelokaler. Utskiftning deler av kjellerbelysning. 3 takvifter byttet ut.
2010 - 2011	Fasaderehab, el.tavler mm.	Rehabilitering fasader videreføres. Byttet 3 av 8 hovedtavler elektro. Byttet samtlige fellestavler og sikringsskap i boligene. Byttet 4 garasjeporter.
2009 - 2009	Fasaderehab, eltavler, med mer	Rehabilitering oppstart fasader og fullføring heiser Byttet 2 av 8 hovedtavler elektro Nytt låsesystem og porttelefonanlegg Byttet brannslukningsapparater og røykvarslere



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



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 725 528</b>	<b>23 625 946</b>	<b>22 068 000</b>	<b>19 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 014 076</b>	<b>-21 924 534</b>	<b>-24 641 500</b>	<b>-20 632 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 288 548</b>	<b>1 701 413</b>	<b>-2 573 500</b>	<b>-1 281 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	6 857	1 380	5 000	0
Finanskostnader	14	-88 151	-111 169	-56 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 294</b>	<b>-109 789</b>	<b>-51 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-1 369 842</b>	<b>1 591 624</b>	<b>-2 624 500</b>	<b>-1 357 000</b>
Skattekostnad	19	-50 361	-28 119	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 420 203</b>	<b>1 563 505</b>	<b>-2 624 500</b>	<b>-1 357 000</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	254 270	392 616
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 714 493</b>	<b>5 852 839</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 478 744</b>	<b>2 820 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 193 237</b>	<b>8 673 511</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 845 298	3 265 501
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 845 298</b>	<b>3 265 501</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 803 416	2 306 646
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 803 416</b>	<b>2 306 646</b>



28

Røverkollen 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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 544 523</b>	<b>3 101 363</b>

**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 7.05.24

Selskapsnummer: 373 Selskapsnavn: Røverkollen 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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