



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 433
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 871 735	9 260 798
Sum inntekter		9 871 735	9 260 798
Kostnader			
Lønnskostnad		278 656	257 153
Annen driftskostnad		7 766 853	12 497 463
Sum kostnader		8 045 509	12 754 615
Driftsresultat		1 826 226	-3 493 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 524	9 536
Sum finansinntekter		18 524	9 536
Annen finanskostnad		241 747	168 639
Sum finanskostnader		241 747	168 639
Netto finans		-223 223	-159 104
Ordinært resultat før skattekostnad		1 603 003	-3 652 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 603 003	-3 652 921
Årsresultat		1 603 003	-3 652 921
Totalresultat		1 603 003	-3 652 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 603 003	-3 652 921
Sum overføringer og disponeringer		1 603 003	-3 652 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 673 764	49 640 096
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 516	81 516
Sum varige driftsmidler		49 755 279	49 721 612
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		183 168	
Sum finansielle anleggsmidler		183 168	0
Sum anleggsmidler		49 938 447	49 721 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		244 853	213 665
Sum fordringer		244 853	213 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 732	2 334 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 732	2 334 716
Sum omløpsmidler		3 347 585	2 548 381
SUM EIENDELER		53 286 032	52 269 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		17 000	17 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 406 150	28 803 147
Sum opptjent egenkapital		30 406 150	28 803 147
Sum egenkapital		30 423 150	28 820 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 701 825	8 398 949
Øvrig langsiktig gjeld		15 008 255	14 826 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 710 080	23 224 949
Sum langsiktig gjeld		22 710 080	23 224 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 802	118 583
Annen kortsiktig gjeld			106 314
Sum kortsiktig gjeld		152 802	224 897
Sum gjeld		22 862 882	23 449 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 286 032	52 269 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 461842

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 433
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 871 735	9 260 798
Sum inntekter		9 871 735	9 260 798
Kostnader			
Lønnskostnad		278 656	257 153
Annen driftskostnad		7 766 853	12 497 463
Sum kostnader		8 045 509	12 754 615
Driftsresultat		1 826 226	-3 493 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 524	9 536
Sum finansinntekter		18 524	9 536
Annen finanskostnad		241 747	168 639
Sum finanskostnader		241 747	168 639
Netto finans		-223 223	-159 104
Ordinært resultat før skattekostnad		1 603 003	-3 652 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 603 003	-3 652 921
Årsresultat		1 603 003	-3 652 921
Totalresultat		1 603 003	-3 652 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 603 003	-3 652 921
Sum overføringer og disponeringer		1 603 003	-3 652 921



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 673 764	49 640 096
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 516	81 516
Sum varige driftsmidler		49 755 279	49 721 612
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		183 168	
Sum finansielle anleggsmidler		183 168	0
Sum anleggsmidler		49 938 447	49 721 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		244 853	213 665
Sum fordringer		244 853	213 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 732	2 334 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 732	2 334 716
Sum omløpsmidler		3 347 585	2 548 381
SUM EIENDELER		53 286 032	52 269 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000



Sum innskutt egenkapital	17 000	17 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 406 150	28 803 147
Sum opptjent egenkapital	30 406 150	28 803 147
Sum egenkapital	30 423 150	28 820 147
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 701 825	8 398 949
Øvrig langsiktig gjeld	15 008 255	14 826 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 710 080	23 224 949
Sum langsiktig gjeld	22 710 080	23 224 949
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	152 802	118 583
Annen kortsiktig gjeld		106 314
Sum kortsiktig gjeld	152 802	224 897
Sum gjeld	22 862 882	23 449 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 286 032	52 269 992



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

Rønningen Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 487





Velkommen til årsmøte i Rønningen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, Lysejordet skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Referat fra beboermøte
8. Luft-til-luft varmepumper i borettslaget
9. Vintervedlikehold i Rønningen borettslag
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
14. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Med vennlig hilsen,

Styret i Rønningen 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

Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsrapport til styrerommet.no-487.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 7

Referat fra beboermøte

Forslag fremmet av:

Ellinor E. C. Halle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Så lenge jeg har bodd her (2017), er det ikke blitt skrevet et referat fra beboermøtet. I andre borettslag skrives det referat fra beboermøtet.

Forslag:

Referat skal skrives fra beboermøte og sendes ut til beboerne på lik linje med referatet fra årsmøte.

Styrets innstilling

Beboermøte er et uformelt møte som borettslaget har pleid å avholde etter at generalforsamlingen er avsluttet, der beboerne kan komme med spørsmål til styret og/eller lufte meninger om f.eks. driften av borettslaget mv. I de tre årene 2020 - 22, da generalforsamlingene ble avholdt digitalt, ble det naturlig nok ikke avholdt beboermøter. Førrige beboermøte ble således arrangert i 2019.

Styret har i alle fall de 20 siste årene (kanskje lenger) skrevet referat fra beboermøtene som har blitt avholdt, og brukt det som grunnlag for å sørge for at sakene som tas opp blir fulgt godt opp. Styret kan legge referater fra fremtidige beboermøter ut på Vibbo.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2

Referat skal skrives fra beboermøte og sendes ut til beboerne på lik linje med referatet fra årsmøte.

Sak 8

Luft-til-luft varmepumper i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon



Styret har fått henvendelser fra beboere som ønsker å installere varmepumpe i egen bolig. Høye strømpriser tilsier at energisparing nå er særlig ønskelig. På denne bakgrunn har styret tatt kontakt med tre sentrale forhandlere på markedet som alle har god omtale og som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (Novap) og dermed godt teknisk kvalifiserte. **Kuli AS, Varmepumpe Energy AS og AC senteret.**

Terrasseblokker og rekkehus

Alle tre leverandører mener at varmepumper er godt egnet for installasjon i borettslag. Særlig de nyeste varmepumpene med høy kvalitet og som avgir mindre støy. Styret vurderer det likevel slik at varmepumper i første omgang kun er aktuelt i rekkehus. Basert på erfaringene vi får fra rekkehus med tanke på støy og kondensvann fra utedel, vil muligheten for å installere varmepumpe i terrasseblokkene vurderes på sikt.

Vi har hatt møter med alle tre firmaer og befarings i borettslaget og har mottatt tre tilbud.

Styret har i sin vurdering av leverandørene lagt vekt på:

- Pris
- Tilbakemelding fra kunder, varmepumpeforening og importør
- Pålitelighet
- Firmaets erfaring i bransjen
- Firmaets lokalisering og tilgjengelighet

Styret har i sin vurdering av valg av varmepumpe lagt vekt på:

- Støynivå fra utedel og innedel
- Effektivitet mhp. strømsparing
- Utseende og egnethet i borettslag
- Mengde kondens fra utedel (vil særlig kunne være et problem i terrasseblokkene)

Firma

Styret vurderer ut fra en helhetsvurdering at tilbudet fra **Kuli AS** er det beste. Kuli AS er en mesterbedrift/fagbedrift og et godt etablert firma med 7 fullt sertifiserte montører. De er Daikins hovedforhandler i Oslo og spesialiserer seg på sameier og borettslag. De leverte et godt pristilbud. De har fått gode tilbakemeldinger fra Varmepumpeforeningen, Daikin og kunder.

Varmepumpe

Styret vurderer at varmepumpen **Daikin Stylish** er den best egnede for borettslaget. Den er en liten og kraftig varmepumpe, med minst mulig støy og den holder høy



teknisk kvalitet. Innedelen er av de minste på markedet og den stikker seg relativt lite ut på veggene i forhold til andre merker. Daikin Stylish er spesielt utviklet for det norske klimaet og skal produsere mindre mengde avriming enn andre varmepumper. Styret har vært på befaring for å få et inntrykk av lydnivået inne og ute og av mengde kondens fra utedel. Daikin Stylish gjorde et veldig bra inntrykk. Kuli AS tilbyr nå denne varmepumpen for kr. 26.000 inkl. montering. Isolert varmepumpehus vil koste ca kr 3000 inkl. montering. Service, som må gjennomføres hvert annet år, koster kr 2.200. For beboere med bolig der varmepumpens innedel best plasseres nærmere gulvet, kan **Daikins gulvmodell** installeres. Kuli AS tilbyr nå denne varmepumpen for kr. 27.500 inkl. montering. På monteringsstedet for utedelen må det være egnet uttak for strøm, og fremføring av strømuttak vil også kunne medføre en kostnad.

Fordeler med varmepumper:

- En luft-til-luft varmepumpe vil produsere ca. tre til fem ganger så mye varme som den strømmen varmepumpen bruker skulle tilsi. Dette gir lavere oppvarmingsutgifter.
- Varmepumpen gir jevn varme og filtrerer bort støv og partikler og dermed blir innklimaet bedre enn med elektriske panelovner.
- Den kan brukes til kjøling om sommeren
- Montering krever kun små inngrep i huset.
- Investeringskostnadene er moderate og er ofte nedbetalt i løpet av ca. to til fem år.
- Luft-til-luft varmepumper anses som fornybar varmekilde og installering vurderes som et godt Enøk-tiltak for boliger.

Ulemper med varmepumper

- Varmepumpen avgir noe lyd både ute og inne, men skal ved riktig plassering og montering normalt være lite til sjenanse for naboer.
- Varmepumpen tar noe plass ved husets uteareal/inngangsparti. Borettslaget vil kreve at utedelen bygges inn i et pent, støyisolerende varmepumpehus.
- Varmepumpen avgir mindre varme hvis det blir skikkelig kaldt ute. Selv om de fleste varmepumpemodeller virker helt ned mot minus 25 grader så bør du ha en ekstra oppvarmingskilde på de aller kaldeste dagene
- Ved temperaturer lavere enn 2-5 grader vil varmepumpen automatisk avrime for å fjerne is som kan bygge seg opp på utedelen. Avriming sikrer optimalt varmeopptak, men under avriming synker anleggets varmfaktor noe.
- Varmepumpen vil avgi kondensvann fra utedel og mengdene er avhengig av driftstimer og værtype. Potensialet for kondensvann er sammen med støy potensialet årsaken til at styret avventer med å tillate installering i terrasseblokkene.

Felles innkjøp

-



Forutsatt godkjenning av vedtak i generalforsamlingen, vil styret våren 2023 arrangere felles innkjøp og installering av utvalgte varmepumper i borettslaget. De fremforhandlede prisene tar b.l.a. utgangspunkt i at Kuli AS, om mulig kan installere flere varmepumper i borettslaget, når de er her. I tillegg får de som bestiller og installerer våren/sommeren 2023, kr 1000,- i rabatt på første service (2025).

- Det vil være i borettslagets interesse at så mange som mulig velger å montere samtidig, for å unngå montering og arbeidsstøy over en lengre periode.

Forslag til vedtak

- Generalforsamlingen gir tillatelse for å installere varmepumper i rekkehusene.
- Vedtektene punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider får et nytt ledd 3) *For installasjon av varmepumpe skal søknad sendes styret. Retningslinjer for varmepumpe utarbeidet av styret skal overholdes. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til installasjon.*
- Vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt får et nytt ledd 10): *Andelseier som har installert varmepumpe i bolig, er ansvarlig for at den holdes i forsvarlig stand med jevnlig vedlikehold i tråd med produsentens og installatørens anbefalinger. Demontering og remontering av utedel ved oppussing av fasade må bekostes av beboer. Ved fjerning av varmepumpe må boligeier ta kostnader for å rette på eventuell skade på fasaden. Ved salg av leilighet forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjon.*

Retningslinjer for varmepumpe:

- Søknad om montering av varmepumpe må for hver beboer godkjennes av styret.
- Varmepumpe må velges ut fra det fremforhandlede tilbudet med firma som styret har valgt (Daikin Stylish eller Daikin gulvmodell levert av Kuli AS).
- Varmepumpe må monteres av F-gass-godkjent montør fra firma fremforhandlet av styret, etter gjennomført befarings av eiendom.
- Ved plassering av varmepumpens utvendige del må det tas hensyn til at naboer skal skjermes mest mulig for støy, sikkerhet for boligmassen og estetikk. Støynivå utenfor nærmeste soveværelsevindue må ikke overstige 40 dBA.
- Alle varmepumper må bygges inn i støyisolerende varmepumpehus fra leverandør som styret har valgt for å redusere støy og sikre en pen og lik fasade.
- Eventuelle rør og ledninger som er synlige for allmenheten, skal kles inn og males i husets/grunnmurens farge.
- Varmepumpene må gjennomgå service hvert 2. år i henhold til en serviceavtale med leverandør som styret har fremforhandlet avtale med. Dette vil bl.a. sikre best mulig energieffektivitet og minst mulig støy.
- Beboer er forpliktet til å vedlikeholde varmepumpen i tråd med råd og anbefalinger.
-



Kondensvannet må ledes bort slik at det ikke blir til skade eller bry for andre eller påvirker bygningsmassen. Avløpsrør må frostsikres med varmetråd hvis det er fare for at det tettes ved ising.

- Når varmpumpen brukes som aircondition, må kondensvann fra innedelen ledes ut av huset på en slik måte at det ikke oppstår vannsøl.
- Dersom varmpumpen blir fjernet, må boligeier ta kostnader for å rette eventuelle skader på fasaden.
- Ved salg av leiligheter med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen.
- Det er en forutsetning for styrets godkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasade må bekostes av beboer.
- Varmepumper som blir montert i strid med disse retningslinjene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

Forslag til vedtak

- Generalforsamlingen gir tillatelse for å installere varmpumper i rekkehusene. -
Vedtektene punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider får et nytt ledd 3) For installasjon av varmpumpe skal søknad sendes styret. Retningslinjer for varmpumpe utarbeidet av styret skal overholdes. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til installasjon. -
Vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt får et nytt ledd 10): Andelseier som har installert varmpumpe i bolig, er ansvarlig for at den holdes i forsvarlig stand med jevnlig vedlikehold i tråd med produsentens og installatørens anbefalinger. Demontering og remontering av utedel ved oppussing av fasade må bekostes av beboer. Ved fjerning av varmpumpe må boligeier ta kostnader for å rette på eventuell skade på fasaden. Ved salg av leilighet forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjon.

Sak 9

Vintervedlikehold i Rønningen borettslag

Forslag fremmet av:

Kaare Marius Engebretsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal få på plass en avtale med Hovseter vaktmestersentral eller annen leverandør som sikrer forsvarlig brøyting og strøing av veiarealer i borettslaget. Dette innebærer bl.a. at utkjørsel fra garasje og gangveier er brøytet før kl 07:00 etter snøfall på mer enn 5 cm, og at alle veier er strødd når det er glatt eller isete slik at det er trygt å ferdes

der. Ved værforhold som tilsier det, skal det minst sjekkes en gang hver dag om det er tilstrekkelig strødd på alle veier slik at allmen ferdsel er trygg. Vi kan gjerne benytte Elvefaret borettslag som referanse til forventet standard. Styret må i tillegg klargjøre ansvarsforholdet for evt. skader påløpt på person og/eller materielle goder som følge av manglende vedlikehold/brøyting/strøing av borettslagets fellesområder.

Status for oppfølging av vedlikeholdsrapporten for borettslaget. Det ble i bakkant av generalforsamlingen i 2019 sendt ut en tilstandsvurdering av borettslagets boligmasse med tiltaksforlag. Det er ikke blitt informert om denne siden og hvordan foreslåtte tiltak følges opp. Borettslagets boligmasse er passert godt over 40 år, og det innebærer normalt at det er en god del av bl.a. vinduer, rør og elektro, samt isolasjon av yttervegger som må byttes ut og/eller oppgraderes. Generalforsamlingen ber styret om å komme med en fremdriftsplan for nødvendige oppgraderinger av boligmassen, som også inkluderer en finansieringsplan.

Styrets innstilling

Med utgangspunkt i de særlig vanskelige snø- og isforholdene som har vært i vinter, mener styret at vaktmestersentralens oppfølging i borettslaget stort sett har vært tilfredsstillende. Styret vurderer at det ikke vil være praktisk mulig å stille så strenge krav som K. Marius Engebretsen ønsker. Styret ønsker å fortsette å bruke Hovseter Vaktmestersentral.

Styret vil imidlertid jobbe for at Hovseter Vaktmestersentralens snømåking og strøing i borettslaget skal bli enda bedre i fremtiden.

Etter styrets vurdering har styret/borettslaget ikke ansvar for evt. ulykker som skjer pga. snø- og isforhold i borettslaget. Styret mener å ha etablert en forsvarlig driftsavtale for snørydding og strøing med Hovseter Vaktmestersentral for å trygge utearealet ved snø og is.

Norge er vinterland, og vi må være forberedt på mulighetene for snø og glatt føre i vintermånedene. Selv med gode rutiner for salting og strøing, kan et plutselig værromslag med underkjølt regn føre til at salt og sand skylles bort, og gjøre det glatt igjen i løpet av svært kort tid. Det kan ikke være strødd til enhver tid, og kravene til strøing må avpasses det som er rimelig og praktisk gjennomførbart. Folk må selv ha ansvar for at bilen deres kan forsere de forholdene de velger å kjøre under, og for at de skor seg tilstrekkelig godt for de eksisterende snø og isforholdene.

Vedlikeholdsrapporten det vises til er OPAK-rapporten som styret fikk utarbeidet i 2018. Styret har siden rapporten forelå jobbet målrettet med å følge opp de punktene rapporten prioriterte. Undersøkelser og utbedringer som er gjennomført fremgår under Styrets arbeid i heftene til generalforsamlingene. Styret vil fortsette og vedlikeholde/modernisere bygningsmassen i borettslaget.



Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret om å komme med en fremdriftsplan for nødvendige oppgraderinger av boligmassen, som også inkluderer en finansieringsplan.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Føleide Nesse
Møllefaret 30 C
- Line Torkildsen Stang
Møllefaret 28 B

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
Vestliveien 30C
- Karen Dyveke Lem Hetland
Møllefaret 30 E
- Lasse Furuseth
Vestliveien 26D
- Petter Brandal
Møllefaret 22 B



Sak 11

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:

- Marie Haugen Moesman
Vestliveien 20 C

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Georg Braathen
Møllefaret 14 C

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Rindal Ellingsen
Vestliveien 28 C
- Magne Aarvik
Møllefaret 30 F



Sak 13

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Marie Haugen Moesman
Vestliveien 20 C

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Tore Georg Braathen
Møllefaret 14 C

Sak 14

Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Roller og kandidater

Valg av 6 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aage Ertzeid
Vestliveien 24 B
- Andreas Rindal Ellingsen
Vestliveien 28 C
- Hanne Eilhardt Pedersen
Møllefaret 14 C
- Henning Gravnås
Vestliveien 26 F
- Steinar Johansen
Møllefaret 22 C
- Ulrikke Selmer
Møllefaret 18 E



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Line Torkildsen Stang	Møllefaret 28 B
Styremedlem	Bjørnar Føleide Nesse	Møllefaret 30 C
Varamedlem	Petter Brandal	Møllefaret 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefaret 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Varadelegert

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

Valgkomiteen

Magne Aarvik Møllefaret 30 F
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert

Erik Høygaard Vestliveien 20 C

Varadelegert

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

Medlemmer i Trafikk- og Miljøutvalget

Steinar Kjetil Johansen Møllefaret 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen Møllefaret 14 C
Janne Undheim Gjesdahl Møllefaret 26 B
Bjørn Johannes Neef Vestliveien 26 A
Aage Ertzeid Vestliveien 24 B
Henning Gravnås Vestliveien 26 F

Styret

Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrommet.no. Se Rønningen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere informasjon.

Vibbo

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



Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442433, og ligger i bydelene Vestre Aker og Ullern i Oslo kommune med følgende adresser:

Møllefaret 10-34 og Vestliveien 20-30

Gårds- og bruksnummer:

28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. 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.

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret regelmessig avholdt styremøter og befaringer.

Husleie

Det blir ingen økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2023.

Vedlikehold 2022

Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien.

Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

Planlagt vedlikehold 2023

Fortsatt utskifting av de resterende, gamle vinduene. Murerarbeid og maling av høytliggende fasader. Legging av panel i takene i de 6 resterende inngangspartiene i blokkene.

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av den enkeltes leilighet må besørges av andelseier. Det er spesielt viktig at vegger og gulv i våtrom holdes vedlike. Kostnader til utbedring av skader som skyldes dårlig vedlikehold, må bekostes av andelseier. Det gjelder også følgeskader i naboeligheter. Egenandel på forsikring ved skadeoppgjør pga. lekkasjer fra oppvaskmaskin eller vaskemaskin blir belastet andelseier. Husk å sjekke slanger og tilkoblinger. Steng vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Rønningen Borettslag har lån i Eika. Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 4,6% per 07.02.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RØNNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 323 484	6 785 384	2 323 484	3 194 783
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 603 003	-3 652 921	817 000	484 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-697 124	-721 616	-736 000	-684 000
Innsk. øremerk. bankkto	-913	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-33 668	-87 364	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	871 299	-4 461 901	81 000	-200 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 194 783	2 323 484	2 404 484	2 994 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 347 585	2 548 381		
Kortsiktig gjeld	-152 802	-224 897		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 194 783	2 323 484		



RØNNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 638 604	9 134 448	9 168 000	9 167 000
Andre inntekter	3	233 131	126 350	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 871 735	9 260 798	9 168 000	9 167 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 656	-87 153	-91 000	-94 000
Styrehonorar	5	-200 000	-170 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 625	-8 750	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-189 685	-185 060	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-8 517	-102 713	-40 000	-25 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-2 232 005	-7 412 537	-2 980 000	-2 480 000
Forsikringer		-746 327	-563 702	-592 000	-820 000
Kommunale avgifter	9	-1 968 156	-1 850 487	-1 470 000	-1 800 000
Energi/fyring		-742 808	-696 212	-700 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-842 924	-754 308	-795 000	-892 000
Andre driftskostnader	10	-990 806	-889 693	-1 097 000	-1 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 045 509	-12 754 615	-8 197 000	-8 457 000
DRIFTSRESULTAT		1 826 226	-3 493 817	971 000	710 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 524	9 536	0	78 000
Finanskostnader	12	-241 747	-168 639	-154 000	-304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-223 223	-159 104	-154 000	-226 000
ÅRSRESULTAT		1 603 003	-3 652 921	817 000	484 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 603 003	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 652 921		

**RØNNINGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	406 022	372 354
Andre varige driftsmidler	14	81 516	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		183 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		49 938 447	49 721 612
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		230 354	213 665
Andre kortsiktige fordringer	15	14 499	0
Driftskonto OBOS-banken		1 472 998	1 288 193
Sparekonto OBOS-banken		1 629 734	1 046 523
SUM OMLØPSMIDLER		3 347 585	2 548 381
SUM EIENDELER		53 286 032	52 269 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		30 406 150	28 803 147
SUM EGENKAPITAL		30 423 150	28 820 147
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 701 825	8 398 949
Borettsinnskudd	17	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	18	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	182 255	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 710 080	23 224 949
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		152 802	118 583
Annen kortsiktig gjeld		0	106 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 802	224 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 286 032	52 269 992



Pantstillelse	20	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	21	666 052	581 649

Oslo, 21.02.2023
Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen Moesman /s/

Erik Høygaard /s/

Bjørnar Føleide Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/

Tore Georg Braathen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 326 824
Kabel-tv/ Internett	652 800
Eiendomsskatt	471 456
Trappevask	150 912
Leietillegg påbygg	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 638 604

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

Automatpenger (vaskeripenger)	14 201
Innbetalinger ifbm lading av EL-bil	214 730
Nøkler	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	233 131

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri tlf etc.	-4 187
Naturalytelser speilkonto	4 187
Arbeidsgiveravgift	-28 790
Personalforsikring	-49 866
SUM PERSONALKOSTNADER	-78 656

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 305
Weltz Prosjektledelse AS	-2 213
SUM KONSULENTHONORAR	-8 517

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 482 150
Drift/vedlikehold VVS	-75 752
Drift/vedlikehold elektro	-234 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 154
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-56 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 152
Kostnader dugnader	-6 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 232 005

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



bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-471 618
Vann- og avløpsavgift	-930 129
Feieavgift	-10 688
Renovasjonsavgift	-555 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 968 156

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 498
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 444
Driftsmateriell	-13 816
Vaktmestertjenester	-718 350
Renhold ved firmaer	-167 791
Andre fremmede tjenester	-2 997
Trykksaker	-3 455
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-1 926
Telefon/bredbånd	-5 856
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-990 806

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 693
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 124
Andre renteinntekter	2 707
SUM FINANSINTEKTER	18 524

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-241 747
SUM FINANSKOSTNADER	-241 747

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

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
SUM BYGNINGER	47 651 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.946, 979, 980 og 981.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	41 625	
Avskrevet tidligere	-41 624	
Avskrevet i år	0	1
Innskudd garasje		
Kostpris	6 000	6 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	75 515	75 515
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	81 516	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utløst skadesaker	14 499
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 499

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2009	-13 263 921	
Nedbetalt tidligere	4 864 972	
Nedbetalt i år	697 124	-7 701 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 701 825	

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-14 738 100
Øket 2000	-81 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 820 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-182 255
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-182 255

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	7 701 825
TOTALT	22 521 825

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

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
TOTALT	49 267 742

NOTE: 21**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,54 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 666 052.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet kto 674 "Vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien. Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 – De store stuevinduene er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggen der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utskifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjelegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.



2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for Elbil-lading i garasjeanleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steniplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steniplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernustyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjeanlegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilert murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefaret er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonsskanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefaret.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefaret 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefaret 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefaret 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefaret 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernustyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.



2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle branndører i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefaret. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskifting av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefaret.

2005 - Omteking av resterende tak i Møllefaret. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omteking av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefaret.

2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefaret.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus. Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefaret.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene.

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omteking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taksluk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.



1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 487 **Selskapsnavn:** Rønningen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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