



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 260 798	9 179 326
Sum inntekter		9 260 798	9 179 326
Kostnader			
Lønnskostnad		257 153	233 815
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 936
Annen driftskostnad		12 497 463	7 439 728
Sum kostnader		12 754 615	7 680 480
Driftsresultat		-3 493 817	1 498 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 536	30 913
Sum finansinntekter		9 536	30 913
Annen finanskostnad		168 639	215 648
Sum finanskostnader		168 639	215 648
Netto finans		-159 104	-184 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 652 921	1 314 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 652 921	1 314 112
Årsresultat		-3 652 921	1 314 112
Totalresultat		-3 652 921	1 314 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 652 921	1 314 112
Sum overføringer og disponeringer		-3 652 921	1 314 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 640 096	49 552 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 516	81 516
Sum varige driftsmidler		49 721 612	49 634 248
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 721 612	49 634 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		213 665	278 152
Sum fordringer		213 665	278 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 716	6 739 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 716	6 739 288
Sum omløpsmidler		2 548 381	7 017 441
SUM EIENDELER		52 269 992	56 651 689

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		17 000	17 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 803 147	32 456 067
Sum opptjent egenkapital		28 803 147	32 456 067
Sum egenkapital		28 820 147	32 473 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 398 949	9 120 565
Øvrig langsiktig gjeld		14 826 000	14 826 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 224 949	23 946 565
Sum langsiktig gjeld		23 224 949	23 946 565
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 583	188 797
Annen kortsiktig gjeld		106 314	43 259
Sum kortsiktig gjeld		224 897	232 056
Sum gjeld		23 449 846	24 178 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 269 992	56 651 689



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207857

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 260 798	9 179 326
Sum inntekter		9 260 798	9 179 326
Kostnader			
Lønnskostnad		257 153	233 815
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 936
Annen driftskostnad		12 497 463	7 439 728
Sum kostnader		12 754 615	7 680 480
Driftsresultat		-3 493 817	1 498 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 536	30 913
Sum finansinntekter		9 536	30 913
Annen finanskostnad		168 639	215 648
Sum finanskostnader		168 639	215 648
Netto finans		-159 104	-184 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 652 921	1 314 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 652 921	1 314 112
Årsresultat		-3 652 921	1 314 112
Totalresultat		-3 652 921	1 314 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 652 921	1 314 112
Sum overføringer og disponeringer		-3 652 921	1 314 112



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 49 640 096 49 552 732

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

81 516 81 516
Sum varige driftsmidler 49 721 612 49 634 248

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 49 721 612 49 634 248

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 213 665 278 152
Sum fordringer 213 665 278 152

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 334 716 6 739 288

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 334 716 6 739 288

Sum omløpsmidler 2 548 381 7 017 441

SUM EIENDELER 52 269 992 56 651 689

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	28 803 147	32 456 067
Sum opptjent egenkapital	28 803 147	32 456 067
Sum egenkapital	28 820 147	32 473 067
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 398 949	9 120 565
Øvrig langsiktig gjeld	14 826 000	14 826 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 224 949	23 946 565
Sum langsiktig gjeld	23 224 949	23 946 565
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	118 583	188 797
Annen kortsiktig gjeld	106 314	43 259
Sum kortsiktig gjeld	224 897	232 056
Sum gjeld	23 449 846	24 178 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 269 992	56 651 689



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Rønningen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/487>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité
7. Valg av delegater til OBOS generalforsamling
8. Valg av delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
9. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Med vennlig hilsen,

Styret i Rønningen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Krogvold og Lars Habberstad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-487.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling

Det har vært mye arbeid for styret de senere år. Og styret foreslår derfor en økning på kr. 30 000. Styrehonoraret har ikke vært endret siden 2017.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Høygaard
- Tore Georg Braathen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
- Karen Dyveke Lem Hetland
- Lasse Furuseth
- Petter Brandal



Sak 6

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Andreas Ellingsen
- Magne Aarvik

Sak 7

Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Tore Georg Braathen



Sak 8

Valg av delegert 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

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Tore Georg Braathen

Sak 9

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
- Bjørn Johannes Neef
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Henning Gravnås
- Janne Undheim Gjesdahl
- Steinar Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C
Claus Gaustad Vækerøveien 69
Petter Keul Møllefaret 12 A

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

**Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag**

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

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

Møllefaret 10-34
Vestliveien 20-30

Gårds- og bruksnummer:
28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 513 m².

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. Det har verken vært personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 260 798.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving eiendomsskatt (kommunen har belastet borettslaget med tilsvarende beløp).

Se note 3 for andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 754 615.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatten.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 652 921 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 323 484 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 980 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 280 000 høyere enn i fjor.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 182 625. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2,35% per 03.02.2022.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 4 624 for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rønningen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien, 0403 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rønningen Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 785 384	6 188 469	6 785 384	2 323 484
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 652 921	1 314 112	-3 613 600	817 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	6 937	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-721 616	-691 193	-722 000	-736 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-87 364	-32 940	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 461 901	596 916	-4 335 600	81 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 323 484	6 785 385	2 449 784	2 404 484
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 548 381	7 017 441		
Kortsiktig gjeld		-224 897	-232 056		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 323 484	6 785 385		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 134 448	9 090 044	8 731 000	9 168 000
Andre inntekter	3	126 350	89 282	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 260 798	9 179 326	8 731 000	9 168 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 153	-63 815	-72 500	-91 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-6 937	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 625	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-185 060	-180 545	-185 600	-190 000
Konsulenthonorar	7	-102 713	-14 615	-100 000	-40 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-7 412 537	-2 829 501	-7 300 000	-2 980 000
Forsikringer		-563 702	-530 020	-557 000	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 850 487	-1 761 880	-1 430 000	-1 470 000
Energi/fyring		-696 212	-354 133	-420 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-754 308	-750 770	-785 000	-795 000
Andre driftskostnader	10	-889 693	-976 639	-1 115 000	-1 097 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 754 615	-7 680 480	-12 176 600	-8 197 000
DRIFTSRESULTAT		-3 493 817	1 498 847	-3 445 600	971 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 536	30 913	0	0
Finanskostnader	12	-168 639	-215 648	-168 000	-154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 104	-184 735	-168 000	-154 000
ÅRSRESULTAT		-3 652 921	1 314 112	-3 613 600	817 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 314 112		
Fra opptjent egenkapital		-3 652 921	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	372 354	284 990
Andre varige driftsmidler	14	81 516	81 516
SUM ANLEGGSMIDLER		49 721 612	49 634 248
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		213 665	193 776
Andre kortsiktige fordringer		0	84 376
Driftskonto OBOS-banken		1 288 193	1 109 224
Sparekonto OBOS-banken		1 046 523	5 630 065
SUM OMLØPSMIDLER		2 548 381	7 017 441
SUM EIENDELER		52 269 992	56 651 689
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		28 803 147	32 456 067
SUM EGENKAPITAL		28 820 147	32 473 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 398 949	9 120 565
Borettsinnskudd	16	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 224 949	23 946 565
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 583	188 797
Annen kortsiktig gjeld	18	106 314	43 259
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 897	232 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 269 992	56 651 689



10

Rønningen Borettslag

Pantstillelse	19	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	20	581 649	671 406

Oslo, 22.02.2022

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 930 056
Kabel-tv/ Internett	622 200
Eiendomsskatt	403 272
Trappevask	144 000
Leietillegg påbygg	34 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 134 448

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (vaskeripenger)	10 473
Innbetalinger ifbm lading av EL-bil	113 287
Nøkler	2 590
SUM ANDRE INNETEKTER	126 350

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
Personalforsikring	-63 183
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 153

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 513
Novaform Oslo AS (Stuevindu-prosjekt)	-95 200
SUM KONSULENTHONORAR	-102 713

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 605 500
Drift/vedlikehold VVS	-445 103
Drift/vedlikehold elektro	-15 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 876
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 619
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 603
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 250
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 542
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 412 537

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

Av totalen for Drift/vedlikehold bygninger utgjør kr. 5 000 735 stuevindu-prosjektet.

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

Eiendomsskatt	-405 552
Vann- og avløpsavgift	-873 555
Feieavgift	-21 161
Renovasjonsavgift	-550 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 850 487

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 754
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 341
Diverse leiekostnader/leasing	-579
Verktøy og redskaper	-214
Driftsmateriell	-13 937
Lyspærer og sikringer	-1 006
Vaktmestertjenester	-660 267
Renhold ved firmaer	-138 610
Andre fremmede tjenester	-529
Kopieringsmaterieill	-1 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 772
Telefon, annet	-5 428
Porto	-2 803
Bank- og kortgebyr	-3 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-889 693

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 458
Andre renteinntekter	3 078
SUM FINANSINNTEKTER	9 536

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-168 639
SUM FINANSKOSTNADER	-168 639

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,1 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2009	-13 263 921	
Nedbetalt tidligere	4 143 356	
Nedbetalt i år	721 616	
		-8 398 949

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 398 949****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-14 738 100	
Øket 2000		-81 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 820 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd		-6 000
----------------	--	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-6 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-106 314
-------------------	--	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-106 314**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	8 398 949
TOTALT	23 218 949

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,1 % / 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 581 649.

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.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret regelmessig avholdt styremøter og befaringer.

Husleie

Det er budsjettert med 5% husleieøkning for 2022.

Vedlikehold 2021

De store stuevinduerne er byttet ut med nye vinduer med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggen der det store stuevinduet står. Dessuten har det i år også 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 garasjeanlegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

Planlagt vedlikehold 2022

Fortsatt utskifting av noen av de resterende gamle vinduene. Vask av Steniplater på endeveggene. Utskifting av belysningen i oppgangene i terrasseblokkene, samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien. Fortsatt rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av lekeplass i Møllefaret.

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av 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.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Hovseter Vaktmestersentral til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68 A, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, mob. daglig leder Jan Glorvigen 936 81 900 eller e-post post@hovvakt.no. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Treffidder er hverdager mellom kl. 09:00-10:00 og kl. 13:00-14:00. En mann har vakt hver lørdag og søndag fra kl. 07:00-15:00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å selv måtte betale for tjenesten.

**Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til porttelefonetabla kan bestilles ved henvendelse til styrets leder.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – De store stuevinduerne 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 garasjeanlegget 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 sikringskap 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. Rehabilitering 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. Ventilasjonskanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevlifte 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 brannvernstyret 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 taks luk. 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

**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 385 744	5 223 804	5 386 000	5 131 000
Avgiftspliktige inntekter	3	141 840	164 840	160 000	160 000
Andre inntekter	3	147 248	287 463	220 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 674 832	5 676 107	5 766 000	5 491 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 370 558	-3 582 726	-3 271 000	-3 499 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-131 686	-131 687	-60 258	-130 000
Revisjonshonorar	6	-33 500	-32 875	-35 000	-37 000
Forretningsførerhonorar		-108 940	-106 180	-109 000	-112 200
Konsulenthonorar	7	-39 539	-24 193	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-47 163	-137 950	-105 000	-55 000
Forsikringer		-89 910	-92 662	-118 000	-122 000
Energi/fyring		-45 499	-80 544	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-1 002 991	-1 062 322	-1 162 500	-1 088 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 089 786	-5 471 138	-5 180 758	-5 363 200
DRIFTSRESULTAT		585 046	204 969	585 242	127 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 381	24 239	0	10 000
Finanskostnader	11	-19	-567	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 362	23 672	0	10 000
ÅRSRESULTAT		606 409	228 641	585 242	137 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		606 409	228 641		

**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL**
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	326 018	457 704
Langsiktige fordringer		66 762	66 741
SUM ANLEGGSMIDLER		392 780	524 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		732	1 048
Kundefordringer		12 535	12 500
Forskuddsbetalte kostnader		3 993	38 550
Andre kortsiktige fordringer	13	20 683	480
Feilkonto		0	538
Driftskonto OBOS-banken		393 119	449 710
Driftskonto OBOS-banken II		10 651	10 646
Skattetrekskonto OBOS-banken		92 524	91 094
Sparekonto OBOS-banken		2 239 209	1 520 564
SUM OMLØPSMIDLER		2 773 445	2 125 129
SUM EIENDELER		3 166 226	2 649 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 584 576	1 978 168
SUM EGENKAPITAL		2 584 576	1 978 168
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 624	74 696
Skyldige offentlige avgifter	14	228 479	305 972
Annen kortsiktig gjeld	15	284 547	290 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		581 649	671 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 166 226	2 649 574
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 487 **Selskapsnavn:** Rønningen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristin Krogvold og Lars Habberstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Marie Haugen Moesman

Styremedlem (2 skal velges)

- Erik Høygaard
 Tore Georg Braathen

Varamedlem (4 skal velges)

- Hilde Kapstad
 Karen Dyveke Lem Hetland
 Lasse Furuseth
 Petter Brandal

Sak 6 Valg av valgkomitè

Valgkomitè (2 skal velges)

- Andreas Ellingsen
 Magne Aarvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Delegert (1 skal velges)

- Marie Haugen Moesman

Varadelegert (1 skal velges)

- Tore Georg Braathen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (1 skal velges)

Marie Haugen Moesman

Varadelegert (1 skal velges)

Tore Georg Braathen

Sak 9 Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Medlem (6 skal velges)

Aage Ertzeid

Bjørn Johannes Neef

Hanne Eilhardt Pedersen

Henning Gravnås

Janne Undheim Gjesdahl

Steinar Johansen

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.