



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD 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: Frederik Sklastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 25.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 277 672	7 959 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 277 672</b>	<b>7 959 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	264 712
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 335	41 671
Annen driftskostnad		69 299 379	72 192 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>69 622 965</b>	<b>72 499 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 345 292</b>	<b>-64 539 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 538	4 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 538</b>	<b>4 052</b>
Annen finanskostnad		2 496 565	559 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 496 565</b>	<b>559 734</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 467 027</b>	<b>-555 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 812 319	-65 095 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 514 758	38 514 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		992 961	962 559
Sum varige driftsmidler		39 507 719	39 477 317
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 210 430	770 947
Sum finansielle anleggsmidler		1 210 430	770 947
Sum anleggsmidler		40 718 149	40 248 264
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		211 043	194 169
Sum fordringer		211 043	194 169
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 287 560	14 650 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 287 560	14 650 673
Sum omløpsmidler		4 498 603	14 844 842
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 700	17 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		92 190 367	30 378 048
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-92 190 367</b>	<b>-30 378 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-92 172 667</b>	<b>-30 360 348</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 042 858	76 916 470
Øvrig langsiktig gjeld		1 996 660	1 824 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 039 518</b>	<b>78 741 370</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>132 039 518</b>	<b>78 741 370</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 295	7 165
Leverandørgjeld		5 039 320	6 704 918
Annen kortsiktig gjeld		285 286	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 349 901</b>	<b>6 712 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 389 419</b>	<b>85 453 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483082

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD 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: Frederik Sklastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 277 672	7 959 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 277 672</b>	<b>7 959 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	264 712
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 335	41 671
Annen driftskostnad		69 299 379	72 192 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>69 622 965</b>	<b>72 499 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 345 292</b>	<b>-64 539 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 538	4 052
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 538</b>	<b>4 052</b>
Annen finanskostnad		2 496 565	559 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 496 565</b>	<b>559 734</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 467 027</b>	<b>-555 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-61 812 319	-65 095 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 514 758	38 514 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		992 961	962 559
Sum varige driftsmidler		39 507 719	39 477 317
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 210 430	770 947
Sum finansielle anleggsmidler		1 210 430	770 947
Sum anleggsmidler		40 718 149	40 248 264
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		211 043	194 169
Sum fordringer		211 043	194 169
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 287 560	14 650 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 287 560	14 650 673
Sum omløpsmidler		4 498 603	14 844 842
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 700	17 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	92 190 367	30 378 048
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-92 190 367</b>	<b>-30 378 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-92 172 667</b>	<b>-30 360 348</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	130 042 858	76 916 470
Øvrig langsiktig gjeld	1 996 660	1 824 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>132 039 518</b>	<b>78 741 370</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>132 039 518</b>	<b>78 741 370</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 295	7 165
Leverandørgjeld	5 039 320	6 704 918
Annen kortsiktig gjeld	285 286	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 349 901</b>	<b>6 712 083</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>137 389 419</b>	<b>85 453 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD 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





# Årsmøte 2023

Rognerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 247





## Velkommen til årsmøte i Rognerud 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. juni kl. 08:00 og lukker 8. juni kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/247>

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/2023
6. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Forslag til endring av husordensreglene - Røyking på balkong
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rognerud 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Helga Solheim velges.

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

Finn Petter Pedersen og Tove Sand velges.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. 0247 årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/2023

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar settes til kr 250 000 (kr 1 412 pr andel) Snitt borettslag med 80-250 boliger er kr 1 560 pr. andel.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

## Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022/2023

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret håper andelseiere ønsker å godta et ekstraordinært styrehonorar i tillegg til det ordinære styrehonoraret. Dette for styrets arbeid med store rehabiliteringsprosjekt i perioden 2022/ 2023.



Det har vært et særlig arbeidskrevende år på grunn av avslutning våtrom + fasaderehabiliteringen – samt ekstra stor deltakelse i alle byggemøter for å følge med og delta aktivt i prosjektet. Daglige svar på spørsmål og bistand for å få tak i beboere, samt vært tilgjengelig daglig for å kunne besvare alle spørsmål fra beboere (Mange spørsmål utover vanlig styrearbeid på grunn av prosjektene).

## **Forslag til vedtak**

Styret håper andelseierne ser verdien i jobben som styret har utført i fjor og i år, og at det i tillegg til styrehonoraret vedtas et ekstraordinært styrehonorar på kr 50 000.

Sak 7

## **Forslag til endring av husordensreglene - Røyking på balkong**

### **Forslag fremmet av:**

Raksha Sameep Jangir

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker forbud mot røyking i husordensreglene på balkong pga. røyk som siver inn via balkong, ventiler i kjøkkenvinduer og ventilasjonsluke.

Dette er ventilasjon som vi er pålagt å ha åpen pga. borettslaget har naturlig ventilasjon

Vi opplever passiv røyking, og bekymret for mitt barn, og mitt kommende barn- samt at jeg har astma

Ønsker nytt punkt inn under husordensreglene pkt. 8 Lufting - nytt avsnitt om røyking: *"Det er ikke tillatt å røyke på balkong".*

### **Styrets innstilling**

Kan borettslag forby røyking på balkonger?

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen.

### **«Skikk og bruk-bestemmelsen» i loven setter en grense**

Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkongen, er det visse grenser for hva man kan tillate seg.



I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

På samme måte som det å spille høy musikk inne i boligen midt på natten kan rammes av forbudet, kan røyking på balkongen også gjøre det.

Det må ligge en konkret vurdering til grunn før man kan finne ut om det er forbudt. Hvis naboen plages fordi røyken siver inn på barnas soverom når de skal sove er det utvilsomt til ulempe. Hvis det ikke er nødvendig å røyke på balkongen akkurat da vil det være forbudt.

Det er imidlertid noen begrensninger i hvor strenge husordensreglene kan være. Balkonger hører i utgangspunktet til eierens private sfære, og man kan ikke ha regler for reglenes skyld

Et generelt forbud mot røyking på balkonger vil derfor sjeldent være lovlig.

Men dersom røyking på balkonger plager andre, er det imidlertid lovlig å ha begrensninger, og i noen tilfeller et totalforbud. Lovens krav er at reglene ikke må være uvanlige eller urimelige.

I de tilfeller hvor lufterventilene henter luft fra balkongene, vil det være mulig å begrense eller sette et totalforbud for røyking på balkonger. Ved noen innglassede balkonger siver røyk fra balkong til balkong. I de tilfellene vil man også kunne ha restriksjoner

Hvert enkelt borettslag eller sameie må foreta sin egen vurdering av om det er lovlig å lage restriksjoner på røyking på balkongene.

\*\*

Kan det konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe, kan det gripes inn. Det må imidlertid være et krav at ulempen i tilfelle må være rimelig klart og objektivt konstaterbar, og det kan være en utfordring å konstatere. Når det gjelder røyking er opplevelsen av sjenanse en nokså subjektiv. I motsetning til hva som gjelder for støy er det ingen konkrete målbare størrelser vi snakker om.

Det høye elementet av skjønn gjør det derfor vanskelig å konstatere når grensen for urimelig ulempe er overtrådt.

## **Konklusjon**

Det å forby røyking på et generelt grunnlag, uten noe videre konkret begrunnelse, tenker vi at ikke er noe som kan forbys i husordensreglene. Dersom man skulle ende opp med å vedta dette uansett, så vil det være vanskelig for styret å følge opp da lovligheten av vedtaket er usikkert.



Styret ønsker å vente med å innføre dette i husordensreglene til myndighetene kommer med en lov som gjelder for røyking på balkongen. Styret ønsker ikke å håndheve en regel som ikke er knyttet til lovverket.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme imot forslag til vedtak.

### **Forslag til vedtak**

Nytt avsnitt i husordensregler punkt 8 om røyking legges inn slik beskrevet i saksinformasjonen over.

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har til info ikke valgkomite da dette ikke ble valgt på forrige generalforsamling. Styret har bedt de andelseiere som er interessert i å ta på seg verv om å kontakte styret. Ingen har meldt seg som kandidat til valgkomiteen den kommende perioden.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Markus Eugen Pedersen
- Tor Oddvar Skåren

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Skjefstadhagen
- Rahul Goyal



Sak 9

## 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:

- Tone Gulliksen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Christine Hellerud



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Gulliksen	Otto Sogns Vei 5
Nestleder	Nina Christine Hellerud	Otto Sogns Vei 10
Styremedlem	Karianne Kvalnes	Otto Sogns Vei 23
Styremedlem	Markus Eugen Pedersen	Otto Sogns Vei 12
Styremedlem	Tor Oddvar Skåren	Otto Sogns Vei 29
Varamedlem	Nina Kristensen	Otto Sogns Vei 2
Varamedlem	Bjørn Erik Skjefstadhagen	Otto Sogns Vei 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tone Gulliksen Otto Sogns Vei 5

#### Varadelegert

Nina Christine Hellerud Otto Sogns Vei 10

### Valgkomiteen

Borettslaget valgte ikke valgkomite på forrige ordinære generalforsamling.

### Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post [rognerud@styrerommet.no](mailto:rognerud@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Rognerud Borettslag

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.

Rognerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950390158, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 334 336 339

Første innflytting skjedde i 1961. 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. Rognerud 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.



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen av kostnadene for VVS-prosjektet havnet i regnskapet for 2022, samt uforutsette kostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 533 000 til ordinært samt større vedlikehold på kr 1 400 000 som omfatter drenering.

### 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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettert med kr 300 000 til energi og fyring for hele 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Rognerud Borettslag har tre annuitetslån i OBOS-banken, alle med månedlig forfall og flytende effektiv rente på 4,15 % pr. mai 2023. Det ene lånet er tatt opp i 2017 i forbindelse med takprosjekt, mens det andre er lånet ble innvilget 2020/ 2021 i forbindelse med VVS-prosjektet i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 2020. Borettslaget fikk innvilget et 3. lån, som er et rammelån som tas opp i forbindelse med fasadeprosjekt som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Det er pr. 21. april 2023 utbetalt kr 61 360 078 av lånerammen som ble innvilget av generalforsamlingen, totalt kr 62 400 000. Lån i forbindelse med utvidelse av balkonger er nå ferdig nedbetalt. Siste termin i mars 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 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 en økning av felleskostnader med 27,5 % fra 01.01.2023, samt en økning på 27,5% fra 01.04.2023. Leie av lokaler, boder, parkering, og garasje, økes med 50% fra 01.01.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0247 årsrapport med regnskap 2022.pdf



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, 03. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 132 758</b>	<b>2 589 153</b>	<b>8 132 758</b>	<b>-851 298</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-61 812 319	-65 095 577	-60 134 321	367 679
Tilbakeføring av avskrivning	16	38 335	41 671	41 671	41 671
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-68 738	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	56 360 078	72 000 000	0	6 040 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 233 690	-1 178 873	-2 310 144	-2 883 365
Red. annen langs. gjeld		-18 000	-24 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-249 723	-199 616	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-8 984 056</b>	<b>5 543 605</b>	<b>-62 402 794</b>	<b>3 565 985</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	25	<b>-851 298</b>	<b>8 132 759</b>	<b>-54 270 036</b>	<b>2 714 687</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 498 603	14 844 842		
Kortsiktig gjeld		-5 349 901	-6 712 083		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	25	<b>-851 298</b>	<b>8 132 759</b>		



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 914 840	7 630 829	9 925 000	13 816 000
Ladeinntekter EL-bil		51 879	30 847	0	0
Parkeringsanlegg	10	262 270	266 780	267 000	403 000
Andre inntekter	3	48 684	31 000	32 000	33 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>10 277 672</b>	<b>7 959 456</b>	<b>10 224 000</b>	<b>14 252 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-32 712	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-232 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	16	-38 335	-41 671	-41 671	-41 671
Revisjonshonorar	6	-11 875	-9 295	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-193 713	-188 948	-213 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-173 701	-64 521	-60 000	-55 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	8, 15	-64 976 468	-67 591 024	-63 257 000	-2 533 000
Forsikringer		-489 135	-416 915	-444 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 178 850	-1 154 620	-1 188 500	-1 355 000
Parkeringsanlegg	10	-149 466	-24 480	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-291 010	-909 090	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-797 918	-751 893	-770 000	-780 000
Andre driftskostnader	11	-1 001 842	-1 046 782	-1 046 000	-1 206 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-69 622 965</b>	<b>-72 499 351</b>	<b>-67 750 321</b>	<b>-7 421 321</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-59 345 292</b>	<b>-64 539 895</b>	<b>-57 526 321</b>	<b>6 830 679</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	29 538	4 052	0	0
Finanskostnader	13	-2 496 565	-559 734	-2 608 000	-6 463 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 467 027</b>	<b>-555 682</b>	<b>-2 608 000</b>	<b>-6 463 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-61 812 319</b>	<b>-65 095 577</b>	<b>-60 134 321</b>	<b>367 679</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -34 717 529		
Udekket tap		-61 812 319	-30 378 048		

**ROGNERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	16	992 961	962 559
Øremerkede bankinnskudd	10, 24	1 019 720	770 947
Miljøbankkonto, øremerket		190 710	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 718 149</b>	<b>40 248 264</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		201 947	194 169
Andre kortsiktige fordringer	17	9 096	0
Driftskonto OBOS-banken		2 277 127	12 644 548
Sparekonto OBOS-banken		2 010 433	2 006 124
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 498 603</b>	<b>14 844 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Udekket tap	18	-92 190 367	-30 378 048
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-92 172 667</b>	<b>-30 360 348</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	130 042 858	76 916 470
Borettsinnskudd	20	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	21	234 000	252 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	189 760	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>132 039 518</b>	<b>78 741 370</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 039 320	6 704 918
Påløpte renter		25 295	7 165
Energiavregning	22	285 286	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 349 901</b>	<b>6 712 083</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 216 752</b>	<b>55 093 106</b>
Pantstillelse	23	148 672 900	85 245 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023  
Styret i Rognerud Borettslag

Tone Gulliksen /s/

Karianne Kvalnes /s/

Markus Eugen Pedersen /s/

Tor Oddvar Skåren /s/

Nina Christine Hellerud /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	8 778 672
Ny balkong	1 123 848
Bod	11 100
Forretningslokale	10 320
Lagerrom	900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 924 840</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-6 650
Forretningslokale	-3 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 914 840</b>

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

Vaskeri	16 599
Utleie antenneplass til Telenor	32 085
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>48 684</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 314, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

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

OBOS Advokatene, juridisk bistand	-59 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 115
Norsk Brannvern AS	-68 836
Andre konsulentonorarer	-8 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-173 701</b>

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

Kostnadsføring rehabilitering 2022, note 15	-64 573 251
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-64 573 251</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-31 722
Drift/vedlikehold elektro	-60 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-89 801
Kostnader dugnader	-2 126
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-64 976 468</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-794 249
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-374 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 178 850</b>

**NOTE: 10****PARKERINGSANLEGG**

<b>IB Parkeringsanlegg = konto 1320 (UB 2021)</b>	<b>770 947</b>
Overført resultat (eks. renteinntekter) 2021 til øremerkede midler	240 822
Leieinntekter	262 270
Renteinntekter øremerkede midler	7 951
<b>SUM INNTEKTER PARKERINGSANLEGG</b>	<b>270 221</b>

**KOSTNADER PARKERINGSANLEGG**

Drift/vedl.hold	-124 016
Administrasjon	-22 602
Forsikring	-2 848
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSANLEGG</b>	<b>-149 466</b>

**ÅRETS RESULTAT PARKERINGSANLEGG 120 755**

Årets resultat - renteinntekter, vil bli overført øremerkede midler i 2023. -112 804

**UB PARKERINGSANLEGG 2022 = 1320 (IB 2023) 1 019 720****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-115 068
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 136
Diverse leiekostnader/leasing	-10 643
Verktøy og redskaper	-6 650
Driftsmateriell	-4 396
Lyspærer og sikringer	-4 920
Vaktmestertjenester	-308 291
Renhold ved firmaer	-301 558
Snørydding	-73 731
Gressklipping	-95 000
Andre fremmede tjenester	-19 624
Trykksaker	-975
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 680
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 314
Andre kontorkostnader	-15 845
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 157



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 785
Forsikringer/avgifter biler	-8 540
Bank- og kortgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-1 543
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 001 842</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 334
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 538</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-84 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-19 237
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-1 702 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 4	-690 257
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 496 565</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1963	9 404 400
Tilgang 2003	16 159 671
Tilgang 1989	11 737 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 301 371</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.334 M. flere

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Enerhaugen Arkitektkontor AS, arkitektonorar	421 930
SH-Bygg AS, fasaderehabilitering	60 186 071
Multiconsult Norge AS, prosjektledelse	3 310 976
Søylen BSK AS, kvalitetsoppfølging	265 938
Strøm/ El.gebyr, Elvia AS	30 048
Andre gebyrer, Plan- og Bygningsetaten	124 920
Elektro-Sivert Installasjon AS, fasaderehabilitering	839 965
Sans Bygg AS	64 380 899
Assistent Partner AS, porttelefon	1 798 468
OBOS Eiendomsforvaltning AS	6 600
Kompensasjon bevaringsbad	437 500
<b>Kostnadsføring prosjekt 2022 og 2021</b>	<b>-131 803 315</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	155 840	
Avskrevet tidligere	-155 839	1
Møbler		
Tilgang 2016	42 200	
Avskrevet tidligere	-42 199	1
Snøfreser		
Tilgang 2004	20 885	
Avskrevet tidligere	-20 884	1
Traktor nr. 2		
Kostpris	37 900	
Tilgang 2007	574 302	
Avskrevet tidligere	-612 201	1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	49 082	
Avskrevet tidligere	-36 810	
Avskrevet i år	-9 816	2 456
Tørketrommel 2		
	51 551	
Avskrevet tidligere	-36 945	
Avskrevet i år	-10 310	4 296
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	36 444	
Avskrevet tidligere	-36 443	1
BETALINGSLØSNINGER BANK		
Tilgang 2022	68 738	
Avskrevet i år	-2 292	66 446
Lekeapparat		
Tilgang 2016	318 357	
Avskrevet tidligere	-86 222	
Avskrevet i år	-15 918	216 217
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	608 247	608 247
Traktorgarasje (avskrives ikke)		
Kostpris	95 295	



	95 295
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>992 961</b>
<hr/>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-38 335</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeriinntekter	9 096
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 096</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	442 557	
Nedbetalt i år	104 949	
		-3 452 494

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-5 946 553	
Nedbetalt tidligere	4 587 526	
Nedbetalt i år	1 084 110	
		-274 917

OBOS-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021	-72 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 397 163	
		-70 602 837

OBOS-banken, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-56 360 078	
Nedbetalt i år	647 468	



	-55 712 610
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-130 042 858</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-1 563 600
Tilført 2009	-9 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 572 900</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-216 000
Avsetning bomiljøtiltak	-189 760
Andre innskudd	-18 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-423 760</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 034 388
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 034 388</b>

**KOSTNADER**

Strøm	749 102
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>749 102</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-285 286</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 900
Pantelån	130 042 858
<b>TOTALT</b>	<b>131 615 758</b>



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

Bygninger	37 301 371
Tomt	1 213 387
<b>TOTALT</b>	<b>38 514 758</b>

**NOTE: 24**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 25**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Rehabiliteringsprosjektene vil finansieres ved ytterligere låneopptak og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid august 2022- mai 2023

- Fortsette fasadeprosjektet
- Byggherremøte hver 14 dag
- Ekstra befaringer sammen med entreprenør Sh Bygg, Multiconsult og elektriker
- En del utfordringer med Markiser grunnet feste (eller mangel på festemuligheter) på ny fasade.
- Nytt calling anlegg og sylindere i oppgangsdører
- Avvikling av fellesvaskeri, samt beholde ett og installere betalingsystem
- Nye «kroner» i gatebelysning med Led
- Befaring av brannsikring (mangelfull).
- Branninspeksjon
- Brannsikret alle sotluker mot brennbart materiale og boder
- Hentet inn tilbud på Brannvarsling for Borettslaget
- Beboermøte i november 2022
- (des- februar) Etterarbeid med fasadeprosjektet grunnet luft lekkasje via ventiler- og teglstein -
- Planlegging av generalforsamling digitalt i juni 2023
- Ettårskontroll/reklamasjon våtromsprosjekt-i februar 2023
- Inngå ny avtale for våtroms service /kontroll med Trygg
- Daglig beboerkontakt via Vibbo
- Jobber med å oppdatere flere temaer på VIBBO
- Radonmåling i alle kjellere
- Oppfølging av vaktmester-
- Igangsetting av uteområder- planlegging starter i februar
- Registrere boder- merking av dører
- Få flere El bil plasser-
- Meldt på Rusken
- Planlegge dugnad i mai – mulig utsatt pga Sh Bygg drenering og arbeid utenomhus er forsinket

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648030. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Fasaderehabilitering, ny LED gårdsbelysning, nytt porttelefonanlegg, samt nye låsesylindere i utgangsdørene	
2021	VVS-rehabilitering	
2020	Oppstart VVS-prosjekt, forprosjekt fasade	
2019	Asfaltering biloppstillingsplasser ute	
2018	Oppussing av inngangspartier og garasjer	
2018	Etablering av ladestasjoner for el-bil	
2017	Rehab. av alle tak i borettslaget	
2014 - 2015	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.
2012 - 2013	Spyling og kontroll av soilrør for bad	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangsdører	
2010 - 2010	Utvendig maling av vinduer og karmen	
2009 - 2010	Etablering av nytt avfallsdeponi	
2007 - 2007	Vaskerier, sikringsskap	Oppussing av vaskeriene. Rehabilitering av sikringsskap for leiligheter og vaskerier.
2006 - 2006	Tak over oppgangsdører	Maling/impregnering av tak over oppgangsdører.
2005 - 2005	Vask, postkasser, tak	Vask av blokker og pussreparasjoner Utskifning av postkasser Omlegging av tak over oppgangsdører og beslag på takfremspring
2004 - 2004	Tak Otto Sogns vei 11-17	Ferdiggjøring tak på Otto Sogns vei 11-17. Omlagt garasjetak, mont. av vannrenner og nedløpsrør.
2002 - 2002	Balkonger, vaskeri	Balkongutbygging Start av prosess med utskifting av vaskemaskiner



2001 - 2001	Hovedtavler, oppganger, asfaltering	Utskiftning av elektriske hovedtavler Oppussing av oppgangene Utvendig maling av vinduer og karmen Asfaltering
2000 - 2000	Låssystem, tak	Nytt låssystem. Omlagt tak på Otto Sogns vei 11-17.
1997 - 1997	Nye ytterdører i alle oppganger.	
1996 - 1996	Vinduer, tak, fotoceller	Oppgangsvinduer, garasjetak, fotoceller trappeganger
1995 - 1995	Vaskeriet, motorvarmere	Fellesvaskeriet, installert tørketromler, motorvarmeanlegg parkeringsplassen.
1994 - 1994	Uteanlegg.	
1991 - 1991	Brannsikringstiltak.	
1989 - 1989	Dører, kabelanlegg	Utskifting av utgangsdører, leiligheter, TV-kabelanlegg.
1988 - 1988	Rehabilitering	Rehabilitering yttervegger, tak, vinduer, porttelefoner og ringeanlegg.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.23

**Selskapsnummer:** 247 **Selskapsnavn:** Rognerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Helga Solheim velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Finn Petter Pedersen og Tove Sand velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/2023**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022/ 2023**

Styret håper andelseierne ser verdien i jobben som styret har utført i fjor og i år, og at det i tillegg til styrehonoraret vedtas et ekstraordinært styrehonorar på kr 50 000.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til endring av husordensreglene - Røyking på balkong**

Nytt avsnitt i husordensregler punkt 8 om røyking legges inn slik beskrevet i saksinformasjonen over.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Markus Eugen Pedersen

Tor Oddvar Skåren

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Bjørn Erik Skjefstadhagen

Rahul Goyal

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Tone Gulliksen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Nina Christine Hellerud

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

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