



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.05.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 560 913	10 135 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 560 913</b>	<b>10 135 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		380 709	351 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 459	
Annen driftskostnad		9 125 567	9 109 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 513 735</b>	<b>9 461 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 047 178</b>	<b>674 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 611	68 972
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 611</b>	<b>68 972</b>
Annen finanskostnad		411 518	383 867
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 518</b>	<b>383 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-318 907</b>	<b>-314 895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 270	359 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		49 653 845	49 712 453
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		253 063	81 516
Sum varige driftsmidler		49 906 908	49 793 968
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 177	164 417
Sum finansielle anleggsmidler		40 177	164 417
Sum anleggsmidler		49 947 085	49 958 385
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		269 742	252 408
Sum fordringer		269 742	252 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 166 314	2 900 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 166 314	2 900 576
Sum omløpsmidler		3 436 057	3 152 984
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 000</b>	<b>17 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 493 883	30 765 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 493 883</b>	<b>30 765 613</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 510 883</b>	<b>30 782 613</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		6 388 972	7 051 981
Øvrig langsiktig gjeld		14 856 131	14 984 321
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 245 103</b>	<b>22 036 302</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 245 103</b>	<b>22 036 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 130	90 058
Leverandørgjeld		625 026	202 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>627 156</b>	<b>292 454</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 872 259</b>	<b>22 328 756</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363644

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 950 442 433  
RØNNINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 560 913	10 135 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 560 913</b>	<b>10 135 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		380 709	351 626
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 459	
Annen driftskostnad		9 125 567	9 109 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 513 735</b>	<b>9 461 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 047 178</b>	<b>674 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 611	68 972
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 611</b>	<b>68 972</b>
Annen finanskostnad		411 518	383 867
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>411 518</b>	<b>383 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-318 907</b>	<b>-314 895</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 270	359 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>



Organisasjonsnr: 950 442 433  
RØNNINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 653 845	49 712 453
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		253 063	81 516
Sum varige driftsmidler		49 906 908	49 793 968
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 177	164 417
Sum finansielle anleggsmidler		40 177	164 417
Sum anleggsmidler		49 947 085	49 958 385
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		269 742	252 408
Sum fordringer		269 742	252 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 166 314	2 900 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 166 314	2 900 576
Sum omløpsmidler		3 436 057	3 152 984
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	31 493 883	30 765 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>31 493 883</b>	<b>30 765 613</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 510 883</b>	<b>30 782 613</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 388 972	7 051 981
Øvrig langsiktig gjeld	14 856 131	14 984 321
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 245 103</b>	<b>22 036 302</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 245 103</b>	<b>22 036 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 130	90 058
Leverandørgjeld	625 026	202 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>627 156</b>	<b>292 454</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 872 259</b>	<b>22 328 756</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>



Organisasjonsnr: 950 442 433  
RØNNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 487

RØNNINGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i RØNNINGEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Møllestua, Møllefaret 46A (Underetasjen).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØNNINGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marie Haugen Moesman er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Nesse
- Liv Hukset Wang

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Rindal Ellingsen
- Magne Aarvik

**Valg av 6 trafikk - og miljøutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikk - og miljøutvalg:

- Aage Ertzeid
- Andreas Momme Jensen
- Andreas Rindal Ellingsen
- Christian Kjøseth
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Steinar Kjetil Johansen

**Valg av 1 delegert hovseter vaktmestersentral** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert hovseter vaktmestersentral:

- Marie Haugen Moesman

**Valg av 1 varadelegert hovseter vaktmestersentral** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert hovseter vaktmestersentral:

- Tore Georg Braathen

**Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomite'Rønningen Borettslag 2025.pdf



Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Haugen Moesman

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Georg Braathen



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

##### Varadelegert

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

#### Valgkomiteen

Magne Aarvik Møllefaret 30 F  
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

#### Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

##### Delegert

Marie Haugen Moesman 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  
Aage Ertzeid Vestliveien 24 B  
Henning Gravnås Vestliveien 26 F  
Ulrikke Selmer Møllefaret 18 E  
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes e-post [ronningen@styrerommet.no](mailto:ronningen@styrerommet.no). Se Rønningen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere informasjon.



## Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter og flere befaringer.

## Husleie

Det er ingen økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2025.

## Vedlikehold 2024

Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

## Planlagt vedlikehold 2025

Fortsette utskifting av inngangsdører til leilighetene i terrasseblokkene. Internkontroll elektro på fellesområdene i borettslaget. Diverse murerarbeid og utskifting av råttent treverk. Begynne fornyelse av belysningen i kjellerbodene.

## Innvendig vedlikehold

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av noen flere vinduer enn budsjettet. I tillegg vises det til eiendomsskatt som normalt ikke budsjetteres.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

### Forsikring

Borettslaget har byttet forsikringsselskap fra 17.02.2025 fra Tryg til IF. Kostnad til forsikring er budsjettet deretter.

### Lån

Rønningen Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 6,1% per 26.02.2025. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% fra 01.01.2025. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

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



Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rønningen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 regnskapsfører selskap. Årsregnskap 2024.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, 4. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 860 530</b>	<b>3 194 783</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		728 270	359 463
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 459	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-179 006	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-663 009	-649 844
Innsk. øremerk. bankkto		-3 950	-5 183
Økning egenkapital i fellesanlegg		58 608	-38 689
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-51 629</b>	<b>-334 253</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 808 901</b>	<b>2 860 530</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 436 057	3 152 984
Kortsiktig gjeld		-627 156	-292 454
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 808 901</b>	<b>2 860 530</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 253 148	9 873 356	9 750 000	9 750 000
Andre inntekter	3	307 765	262 620	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>10 560 913</b>	<b>10 135 976</b>	<b>9 750 000</b>	<b>9 750 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-130 709	-101 626	-101 000	-101 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-7 459	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-12 375	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-208 125	-197 650	-212 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-8 141	-39 332	-35 000	-35 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-2 761 080	-3 124 717	-2 325 000	-2 345 000
Forsikringer		-943 232	-797 040	-880 000	-920 000
Kommunale avgifter	9	-2 578 011	-2 479 026	-2 070 000	-2 346 000
Energi/fyring		-517 201	-540 026	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 172	-912 166	-950 000	-974 000
Andre driftskostnader	10	-1 050 230	-973 661	-1 128 000	-1 170 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 513 735</b>	<b>-9 461 618</b>	<b>-8 800 000</b>	<b>-9 212 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 047 178</b>	<b>674 358</b>	<b>950 000</b>	<b>538 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	92 611	68 972	0	0
Finanskostnader	12	-411 518	-383 867	-420 000	-389 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-318 907</b>	<b>-314 895</b>	<b>-420 000</b>	<b>-389 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>728 270</b>	<b>359 463</b>	<b>530 000</b>	<b>149 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		728 270	359 463		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	386 103	444 711
Andre varige driftsmidler	15	253 063	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		40 177	164 417
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 947 085</b>	<b>49 958 385</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		266 754	252 408
Andre kortsiktige fordringer	16	2 988	0
Driftskonto OBOS-banken		2 491 863	1 467 414
Sparekonto OBOS-banken		674 452	1 433 162
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 436 057</b>	<b>3 152 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		31 493 883	30 765 613
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 510 883</b>	<b>30 782 613</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 388 972	7 051 981
Borettsinnskudd	18	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	19	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	30 131	158 321
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 245 103</b>	<b>22 036 302</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	625 026	202 396
Påløpte renter	2 130	37 045
Påløpte avdrag	0	53 013
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>627 156</b>	<b>292 454</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

	<b>53 383 142</b>	<b>53 111 369</b>
--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 26.02.2025  
Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen  
Moesman /s/                      Erik Høygaard /s/                      Bjørnar Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/                      Tore Georg Braathen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 909 832
Kabel-TV	652 800
Eiendomsskatt	502 992
Trappevask	150 912
Leietillegg for påbygg	36 612
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 253 148</b>

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

Automatpenger (vaskeripenger)	16 733
Innbetalinger ifbm lading av EL-bil	125 216
Miljøfond	164 416
Nøkler	1 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>307 765</b>

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

Bredbånd	-2 988
Naturalytelse speilkonto	2 988
Arbeidsgiveravgift	-35 671
Personalforsikring	-95 038
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-130 709</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 2023/2024, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 741
Weltz Prosjektledelse	-3 400
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 141</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 149 533
Drift/vedlikehold VVS	-193 123
Drift/vedlikehold elektro	-14 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 822
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 640
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 826
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 895
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 761 080</b>

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

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

Eiendomsskatt	-499 337
Vann- og avløpsavgift	-1 390 111
Feieavgift	-13 600
Renovasjonsavgift	-674 963
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 578 011</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 435
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 442
Verktøy og redskaper	-359
Driftsmateriell	-125
Lyspærer og sikringer	-5 221
Vaktmestertjenester	-791 674
Renhold ved firmaer	-159 425
Andre fremmede tjenester	-3 967
Trykksaker	-5 922
Andre kontorkostnader	-1 995
Porto	-25
Gaver	-585
Bank- og kortgebyr	-3 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 050 230</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 240
Andre renteinntekter	12 604
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>92 611</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-411 321
Renter på leverandørgjeld	-197
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-411 518</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 651 000</b>

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****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 17,76 % / 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 470 770.

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.

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

Vaskemaskin			
Tilgang 2015	41 625		
Avskrevet tidligere	-41 624		1
Treningspark			
Tilgang 2024	179 006		
Avskrevet i år	-7 459		
			171 548
Innskudd garasje			
Kostpris	6 000		6 000
Garasjeanlegg			
Kostpris	75 515		75 515
			<b>253 063</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>253 063</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-7 459</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon for bredbåndkostnader		2 988	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 988</b>	

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

	-13 263
Opprinnelig 2009	921
Nedbetalt tidligere	6 211 940
Nedbetalt i år	663 009
	-6 388 972
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 388 972</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980

-14 738 100

Øket 2000

-81 900

**SUM BORETTINNSKUDD** **-14 820 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-6 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-6 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-30 131

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-30 131****NOTE: 21**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	6 388 972
<b>TOTALT</b>	<b>21 208 972</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
<b>TOTALT</b>	<b>49 267 742</b>



## Annenn informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF FORSIKRING med polisenummer 6239468. 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

2024 - Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret. Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene. Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien. Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien.



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

2021 – De store stuevinduerne er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggene 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 sikringskaps for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskaps 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. Ventilasjonkanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefaret.

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

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

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernutstyret 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. Omtekking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

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

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

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

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

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

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

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

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret



## SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 498 980	5 143 020	4 499 000	4 001 000
Avgiftspliktige inntekter		304 300	217 299	160 000	160 000
Andre inntekter	3	66 204	96 091	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 869 484</b>	<b>5 456 410</b>	<b>4 709 000</b>	<b>4 211 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 246 368	-2 464 261	-3 119 000	-3 284 000
Styreonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-106 002	-91 561	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-70 813	-51 388	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-119 260	-114 455	-120 200	-128 000
Konsulenthonorar	7	-44 694	-142 013	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-13 198	-38 477	-150 000	-25 000
Forsikringer		-110 518	-105 686	-90 000	-136 000
Energi/fyring		-50 927	-63 678	-80 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 287 902	-1 951 851	-1 109 000	-1 193 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 269 681</b>	<b>-5 243 369</b>	<b>-5 113 200</b>	<b>-5 281 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-400 197</b>	<b>213 041</b>	<b>-404 200</b>	<b>-1 070 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	70 600	35 943	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-396	-4	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>70 205</b>	<b>35 939</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>	<b>-394 200</b>	<b>-1 060 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 980		
Fra opptjent egenkapital		-329 992	0		



## SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	145 449	201 451
Langsiktige fordringer		66 762	66 762
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>212 211</b>	<b>268 213</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		890	1 016
Kundefordringer		72 325	70
Forskuddsbetalte kostnader		4 707	4 598
Andre kortsiktige fordringer	13	201	3 678
Driftskonto OBOS-banken		571 483	279 625
Driftskonto OBOS-banken II		18 717	6 989
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 391	111 773
Sparekonto OBOS-banken		1 685 359	2 772 848
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 432 073</b>	<b>3 180 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 173 513	2 861 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>14</b>	<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter	15	154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld	16	266 061	248 161
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



0487 Rønningen Borettslag

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer foreslås:**

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Bjørnar Nesse	Møllefaret 30 C
Styremedlem (ny)	Liv Hukset Wang	Møllefaret 24 B

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

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

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

**D. Som valgkomité foreslås:**

Magne Aarvik Møllefaret 30 F

Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

**E. Valg av 1 delegert med vara til årsmøte i Hovsetersentral for 1 år**



Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

**F. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget for 1 år**

Steinar Kjetil Johansen Møllefaret 22 C

Hanne Eilhardt Pedersen Møllefaret 14 C

Aage Ertzeid Vestliveien 24 B

Christian Kjølseth (ny) Vestliveien 20B

Andreas Momme Jensen (ny) Møllefaret 12B

Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

3.3.2025

I valgkomiteen for Rønningen Borettslag



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 487 Selskapsnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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