



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 343 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	763 200
Sum inntekter		792 000	763 200
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		386 469	528 931
Sum kostnader		413 853	556 315
Driftsresultat		378 147	206 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 678	869
Sum finansinntekter		3 678	869
Annen finanskostnad		208 435	139 697
Sum finanskostnader		208 435	139 697
Netto finans		-204 757	-138 828
Ordinært resultat før skattekostnad		173 390	68 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 390	68 057
Årsresultat		173 390	68 057
Totalresultat		173 390	68 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 390	68 057
Sum overføringer og disponeringer		173 390	68 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		703 509	703 509
Sum varige driftsmidler		703 509	703 509
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		716 438	703 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 085	23 004
Sum fordringer		24 085	23 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		568 306	569 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		568 306	569 267
Sum omløpsmidler		592 390	592 272
SUM EIENDELER		1 308 828	1 295 781

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 596 805	5 770 195
Sum opptjent egenkapital		-5 596 805	-5 770 195
Sum egenkapital		-5 595 605	-5 768 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 775 870	6 942 131
Øvrig langsiktig gjeld		125 665	112 800
Sum annen langsiktig gjeld		6 901 535	7 054 931
Sum langsiktig gjeld		6 901 535	7 054 931
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 578	818
Leverandørgjeld		1 320	9 027
Sum kortsiktig gjeld		2 898	9 845
Sum gjeld		6 904 433	7 064 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 308 828	1 295 781



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658854

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 343 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	763 200
Sum inntekter		792 000	763 200
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		386 469	528 931
Sum kostnader		413 853	556 315
Driftsresultat		378 147	206 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 678	869
Sum finansinntekter		3 678	869
Annen finanskostnad		208 435	139 697
Sum finanskostnader		208 435	139 697
Netto finans		-204 757	-138 828
Ordinært resultat før skattekostnad			
		173 390	68 057
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		173 390	68 057
Årsresultat		173 390	68 057
Totalresultat		173 390	68 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 390	68 057
Sum overføringer og disponeringer		173 390	68 057



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 703 509 703 509
Sum varige driftsmidler 703 509 703 509

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 12 929
Sum finansielle
anleggsmidler 12 929 0

Sum anleggsmidler 716 438 703 509

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 24 085 23 004
Sum fordringer 24 085 23 004

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 568 306 569 267
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 568 306 569 267

Sum omløpsmidler 592 390 592 272

SUM EIENDELER 1 308 828 1 295 781

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200
Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 596 805	5 770 195
Sum opptjent egenkapital	-5 596 805	-5 770 195
Sum egenkapital	-5 595 605	-5 768 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 775 870	6 942 131
Øvrig langsiktig gjeld	125 665	112 800
Sum annen langsiktig gjeld	6 901 535	7 054 931
Sum langsiktig gjeld	6 901 535	7 054 931
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 578	818
Leverandørgjeld	1 320	9 027
Sum kortsiktig gjeld	2 898	9 845
Sum gjeld	6 904 433	7 064 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 308 828	1 295 781



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

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

Rønningen Borettslag AL

27. april 2023

Selskapsnummer: 3223





Velkommen til årsmøte i Rønningen Borettslag AL

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:

27. april 2023 kl. 18:30, Redningen.

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 AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
2. 3223_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Sommer	Sigyns Vei 14 B
Styremedlem	Ingrid Anneli Edh	Sigyns Vei 14
Styremedlem	Anne Kristin Moen	Sigyns Vei 10
Varamedlem	Ronald Badski	Sigyns Vei 10 B
Varamedlem	Benedicte Larsen	Sigyns Vei 10
Varamedlem	Jozefina Sandland	Sigyns Vei 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Maria Sommer Sigyns Vei 14 B

Varadelegert

Ingrid Anneli Edh Sigyns Vei 14

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Rønningen Borettslag AL

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932343339, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

151 346 347 348

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 AL 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 BDO 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.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har i etterkant av utarbeidelse av budsjettet besluttet å øke kommunale avgifter med ca 29 %.

Forsikring

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

**Lån**

Rønningen Borettslag AL har lån i Handelsbanken. Styret har besluttet å bytte bank til Handelsbanken da de oppnådde bedre betingelser. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4%. 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RØNNINGEN BORETTSLAG AL
Org.nr. 932 343 339, KUNDENR. 3223
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		582 427	699 001	582 427	589 492
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		173 390	68 057	340 016	132 616
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-166 261	-184 631	-183 000	-130 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 065	-116 574	157 016	2 616
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		589 492	582 427	739 443	592 108

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	592 390	592 272
Kortsiktig gjeld	-2 898	-9 845
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	589 492	582 427

RØNNINGEN BORETTSLAG AL

**ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	792 000	763 200	792 000	911 000
SUM DRIFTSINNEKTER		792 000	763 200	792 000	911 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 400	-4 400
Forretningsførerhonorar		-68 835	-67 155	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-3 710	-750	0	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-18 159	-185 053	-70 000	-60 000
Forsikringer		-45 329	-40 648	-43 000	-49 400
Kommunale avgifter	8	-135 436	-130 838	-134 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 978	-94 234	-96 000	-97 000
Andre driftskostnader	9	-14 916	-3 536	-5 800	-5 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 853	-556 315	-451 984	-465 384
DRIFTSRESULTAT		378 147	206 885	340 016	445 616
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 678	869	0	0
Finanskostnader	11	-208 435	-139 697	0	-313 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-204 757	-138 828	0	-313 000
ÅRSRESULTAT		173 390	68 057	340 016	132 616
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		173 390	68 057		

**RØNNINGEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 932 343 339, KUNDENR. 3223**



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	680 684	680 684
Tomt		22 825	22 825
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		716 438	703 509
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 085	23 004
Driftskonto OBOS-banken		163 341	167 665
Sparekonto OBOS-banken		404 965	401 603
SUM OMLØPSMIDLER		592 390	592 272
SUM EIENDELER		1 308 828	1 295 781
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-5 596 805	-5 770 195
SUM EGENKAPITAL		-5 595 605	-5 768 995
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 775 870	6 942 131
Borettsinnskudd	15	112 800	112 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 901 535	7 054 931

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	1 320	9 027
Påløpte renter	1 578	818
SUM KORTSIKTIG GJELD	2 898	9 845

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **1 308 828** **1 295 781**

Pantstillelse	17	7 512 800	7 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.03.2023

Styret i Rønningen Borettslag AL

Maria Sommer/s/

Ingrid Anneli Edh/s/

Anne Kristin Moen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnad	792 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	792 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 24 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 674, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 960
SUM KONSULENTHONORAR	-3 710

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 159

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-135 436
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 436

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-10 534
Andre fremmede tjenester	-722
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-929
Andre kostnader tillitsvalgte	-674
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 916

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 426
SUM FINANSINNTEKTER	3 678

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 435
SUM FINANSKOSTNADER	-208 435

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	703 509
Utskilt tomt	-22 825
SUM BYGNINGER	680 684

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.151/bnr.346 M. flere

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.



Opptinnelig 2019	-7 309 276
Nedbetalt tidligere	367 145
Nedbetalt i år	166 261
	<u>-6 775 870</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 775 870

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-112 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-112 800

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	112 800
Pantelån	6 775 870
TOTALT	6 888 670

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

Bygninger	680 684
Tomt	22 825
TOTALT	703 509



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587824. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Nye loftsluker	Alle loftslukene ble skiftet.
2019 - 2019	Rør- og våtromsrehabilitering	Totalrenovering av alle rør og våtrom. Avløpsrør i grunnen ble strømpetrukket. Arbeidene ble utført av byggmester Svendsen som totalentreprenør med underentreprenører rørlegger Zetlitz, elektriker Teft, murerfirma Dag Arne Nilsen. Totalkostnad ca 5,0 mill. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold
2015 - 2015	Drenering og nye terrasser samt leegger	Det ble i 2015 drenert rundt alle boligene og i den forbindelse også bygget nye terrasseplattinger og leegger. Totalkostnad ca 1 000 000,- Utført av entreprenør Re Hage & Anleggsservice
2014 - 2014	Malararbeider - Fasader	Malt alt av fasader med "Drywood" på dugnad. Bør kunne holde i 10 år hvis utført ordentlig.



2013 - 2013	Terrassedører og vinduer	Vedrørende utskiftning av terrassedører og vinduer på 3 stk, 4 mannsboliger Utført av entreprenør Rune W. Johansen
2004 - 2005	Oml. av tak, noe kledning og brannsk	Taket på alle tre husene skal legges om. Papp, lekter og takstein skal skiftes. Oppføring av brannskillevegger på loftene. Endeveggene i Sigyns vei 10 A og 14 A skal tilleggisoleres og kles om. Utført av entreprenør Kjell R. Jørgensen



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rønningen Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1754W-VI46S-UTGOM-CCA28-PEVNN-5J7N2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 19:48:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1754W-VI46S-UTGOM-CCA28-PEVNN-5J7N2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

20 av 22

3220_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 3223 **Selskapsnavn:** Rønningen Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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