



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: 05.05.2025

### 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, 28.05.2025



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		11 006 672	10 268 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 006 672</b>	<b>10 268 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 986	325 218
Annen driftskostnad		5 820 176	6 582 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 163 162</b>	<b>6 908 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 843 510</b>	<b>3 360 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		105 470	93 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105 470</b>	<b>93 791</b>
Annen finanskostnad		2 953 449	2 514 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 953 449</b>	<b>2 514 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 847 979</b>	<b>-2 420 775</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 531	939 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</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		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		197 319	167 739
Sum finansielle anleggsmidler		198 969	169 389
Sum anleggsmidler		54 408 833	54 379 253
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 000	
Sum fordringer		15 000	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 090	1 966 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 090	1 966 920
Sum omløpsmidler		2 288 090	1 966 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		24 407 350	26 402 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 407 350</b>	<b>-26 402 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-24 396 450</b>	<b>-26 391 981</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		52 259 101	53 517 994
Øvrig langsiktig gjeld		28 519 729	28 496 501
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 778 830</b>	<b>82 014 495</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 778 830</b>	<b>82 014 495</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 963	354 292
Leverandørgjeld		297 437	368 649
Skyldige offentlige avgifter		141	89
Annen kortsiktig gjeld		1 001	629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>314 542</b>	<b>723 658</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 093 372</b>	<b>82 738 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430298

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: 05.05.2025

#### 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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 006 672	10 268 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 006 672</b>	<b>10 268 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 986	325 218
Annen driftskostnad		5 820 176	6 582 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 163 162</b>	<b>6 908 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 843 510</b>	<b>3 360 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		105 470	93 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105 470</b>	<b>93 791</b>
Annen finanskostnad		2 953 449	2 514 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 953 449</b>	<b>2 514 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 847 979</b>	<b>-2 420 775</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 531	939 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## 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		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		197 319	167 739
Sum finansielle anleggsmidler		198 969	169 389
Sum anleggsmidler		54 408 833	54 379 253
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 000	
Sum fordringer		15 000	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 090	1 966 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 090	1 966 920
Sum omløpsmidler		2 288 090	1 966 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	24 407 350	26 402 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-24 407 350</b>	<b>-26 402 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-24 396 450</b>	<b>-26 391 981</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 259 101	53 517 994
Øvrig langsiktig gjeld	28 519 729	28 496 501
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 778 830</b>	<b>82 014 495</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 778 830</b>	<b>82 014 495</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 963	354 292
Leverandørgjeld	297 437	368 649
Skyldige offentlige avgifter	141	89
Annen kortsiktig gjeld	1 001	629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>314 542</b>	<b>723 658</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 093 372</b>	<b>82 738 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

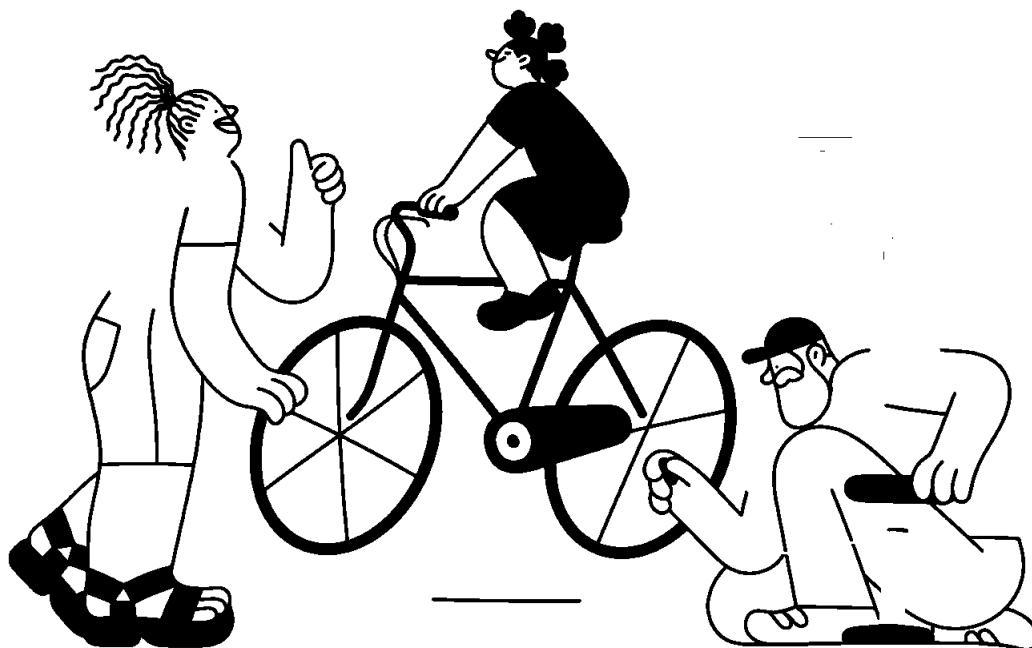
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 546  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NEDRE RAVNÅSEN 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. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/546>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE RAVNÅSEN 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

Siv Heim er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørn Martinsen 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 0546 Nedre Ravnåsen Borettslag.pdf
2. 0546 Årsregnskap NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG 2024.pdf
3. S-546 Styrets beretning 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 301 400.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 301 400.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

I tillegg skal det velges 2 medlemmer i valgkomiteen for 1 år.

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Jørgen Sundstrøm  
Valgkomiteens innstilling.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Aastorp  
Valgkomiteens innstilling.



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ola Westad  
Valgkomiteens innstilling.
- Thor Henning Isachsen  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Larsen
- Mari-Anne Aaslie
- Rosilee Elisabeth Mijer

Sak 7

## 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:

- Roar Fotland  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Henning Isachsen  
Valgkomiteens innstilling.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen 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 regnskapsførerselskap 0948 Nedre Ravnåsen Borettslag.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, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546**

**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>1 243 261</b>	<b>1 653 811</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 995 531	939 266
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 258 893	-1 346 262
Innsk. øremerk. bankkto		-6 352	-3 553
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>730 286</b>	<b>-410 549</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 973 547</b>	<b>1 243 262</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 288 090	1 966 920
Kortsiktig gjeld		-314 543	-723 658
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 973 547</b>	<b>1 243 262</b>



**NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 867 380	9 852 672	10 868 000	11 573 000
Ladeinntekter EL-bil		28 053	30 425	30 000	30 000
Andre inntekter	3	111 239	385 047	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 006 672</b>	<b>10 268 144</b>	<b>10 898 000</b>	<b>11 603 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 386	-45 218	-102 000	-72 000
Styrehonorar	5	-292 600	-280 000	-280 000	-301 400
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-145 665	-138 335	-147 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-132 555	-113 467	-95 000	-95 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-283 598	-1 486 879	-915 000	-1 095 000
Forsikringer		-842 500	-740 109	-816 000	-1 014 000
Kommunale avgifter	9	-1 238 801	-1 055 262	-1 233 000	-1 405 000
Energi/fyring	10	-1 720 715	-1 798 035	-2 080 000	-2 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-691 320	-657 448	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	11	-732 972	-561 300	-537 000	-537 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 163 162</b>	<b>-6 908 104</b>	<b>-6 843 000</b>	<b>-7 415 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 843 510</b>	<b>3 360 041</b>	<b>4 055 000</b>	<b>4 187 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	105 470	93 791	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-2 953 449	-2 514 566	-3 021 000	-2 888 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 847 979</b>	<b>-2 420 775</b>	<b>-3 016 000</b>	<b>-2 883 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 995 531</b>	<b>939 266</b>	<b>1 039 000</b>	<b>1 304 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 995 531	939 266		



**NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	53 407 395	53 407 395
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
Miljøbankkonto, øremerket		197 319	167 739
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 408 833</b>	<b>54 379 253</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		15 000	0
Driftskonto OBOS-banken		1 734 690	1 470 031
Sparekonto OBOS-banken		337 009	325 253
Innestående i andre banker		201 391	171 636
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 288 090</b>	<b>1 966 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-24 407 350	-26 402 881
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-24 396 450</b>	<b>-26 391 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 259 101	53 517 994
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	186 829	163 601
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 778 830</b>	<b>82 014 495</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		297 437	368 649
Skyldige offentlige avgifter	21	141	89
Påløpte renter		15 963	256 151
Påløpte avdrag		0	98 141
Annen kortsiktig gjeld	22	1 001	629
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>314 543</b>	<b>723 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 696 923</b>	<b>56 346 173</b>
Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm

Bjørn Henning Veseth

Even Aastorp

Roar G Fotland

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	8 821 740
Brensel	2 040 480
Leietillegg for påbygg	5 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 867 380</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	27 600
Andre leieinntekter	18 502
Annet salg	324
ENOVA - tilskudd til prosjekt	48 125
Salg gitterrister	16 688
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>111 239</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 000
Påløpte feriepenge	-1 001
Arbeidsgiveravgift	-42 385
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 386</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 292 600.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 497, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

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

Juridisk bistand	-126 317
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 238
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-132 555</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-45 844
Drift/vedlikehold VVS	-35 833
Drift/vedlikehold elektro	-71 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 497
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 260
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-283 598</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-879 401
Renovasjonsavgift	-359 400
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 238 801</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 774
Fjernvarme	-1 663 941
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 720 715</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-122 029
Verktøy og redskaper	-4 795
Vaktmestertjenester	-456 572
Renhold ved firmaer	-13 779
Andre fremmede tjenester	-93 796
Kontor- og datarekvisita	-1 248
Trykksaker	-3 595
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 935
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 497
Andre kontorkostnader	-235
Telefon/bredbånd	-10 275
Bilgodtgjørelse	-175
Bank- og kortgebyr	-3 041
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-732 972</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 108
Kundeutbytte fra Gjensidige	80 747
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>105 470</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 953 344
Renter på leverandørgjeld	-105
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 953 449</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1986	53 000 000
Tilgang i 2020 (Radonbrønner)	407 395
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 407 395</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

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

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

Tilhenger	
Tilgang 2005	16 150
Avskrevet tidligere	-16 149
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:	
Multinett AS	11	150	1 650	
				<b>1 650</b>

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016

-63 118 304

Nedbetalt tidligere

9 600 310

Nedbetalt i år

1 258 893

-52 259 101

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-52 259 101**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985

-27 115 800

Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002

-236 200

Oppskrevet 1987

-475 200

**SUM BORETTINNSKUDD**

**-27 827 200**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-186 829

Garasjeinnskudd

-505 700

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-141

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-141**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-1 001

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 001**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

27 827 200

Pantelån

52 259 101

**TOTALT**

**80 086 301**

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

Bygninger

53 407 395

Tomt

802 468

**TOTALT**

**54 209 863**



## Styrets beretning

### Møteaktivitet

Styret har gjennomført 11 styremøter og tilsvarende antall forberedende møter hvor eiere/beboere har mulighet til å møte styret. I tillegg har det vært en del møtevirksomhet i forbindelse med restart av ENØK-prosjektene.

Styremedlemmer har fått utbetalt kr 7 000,- for til sammen 17,5 timer i 2024.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller med HMS-befaring på eiendommen, inkludert faglig kontroll av brannsikkerhet i den enkelte leilighet og i fellesareal samt faglig kontroll av felles elektroanlegg.

### Dugnader

RUSKEN-dugnad 2025 planlegges utført mandag 28. april.

For første gang har styret invitert andelseiere og andre beboere til vedlikeholdsdugnad. Responsen var stor, og i alt 28 frivillige har nedlagt mange timer og gjennomført rengjøring og malerarbeider. I 2024 ble bodrekken på gangplanet og inngangspartiet til garasjen rengjort og malt.

Vi har også en hagegruppe med 6 par grønne hender som i flere år har ryddet og stelt det fine blomsterbedet ved innkjøringen.

Styret er meget godt fornøyd med dugnadsinnsatsen og planlegger flere dugnader i 2025.

### Økonomistyring

For budsjettåret 2025 ble vi varslet om store økninger på forsikringspremie (+20 %), vann- og avløpsavgift (+18 %) og øvrige kommunale avgifter (+15 %). På øvrige utgiftsposter var det forventet en prisstigning på +4-5 %. Styret besluttet derfor å øke felleskostnadene i husleia med 8 % fra 1. januar 2025. Det ble ingen endring på posten brensel (varme og varmt vann).

### Vedlikehold

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2024.

I 2025 er det planlagt å skifte de 2 brannportene i garasjen.

Lysanlegget i garasjen må skiftes innen kort tid på grunn av at nåværende lysrør ikke kan skaffes. Nytt lysanlegg planlegges derfor i løpet av et par år.

Styret viser på nytt til vedtektene pkt. 5-1 om andelseieres vedlikeholdsplikt. Dette omfatter blant annet å holde terrassene rene slik at sot og annen forurensning ikke fester seg til betongheller, rekkverk og beslag.

Vedlikeholdsplikten gjelder også beising av ytterkledning på terrassen inkludert bod.

Styret registrerer dessverre at det fortsatt er andelseiere/beboere som ikke har utført pålagt beboervedlikehold. Mangelfullt vedlikehold kan medføre behov for større reparasjoner, utskifting av ytterkledning, vinduer, dører, heller etc. Styret minner om at denne vedlikeholdsplikten



påhviler den enkelte andelseier/ beboer og at styret kan iverksette reparasjoner og andre utbedringer for eiers kostnad.

## **Energiøkonomisering (ENØK)**

Styret har siden 2023 arbeidet med en pakke tiltak som vil redusere energiforbruket, og på sikt gi lavere felleskostnader. Tiltakene ble beskrevet for generalforsamlingen i 2024, presentert i beboermøtet 11. mai 2023 og gjengitt i rundskriv august 2023.

Det mest interessante og besparende tiltaket er å gjenvinne energi fra varmen i garasjeanlegget vårt. Gjennom varmepumpeteknologi kan vi da forvarme vannet før varmevekslerne som gir oss radiatorvarme og varmt forbruksvann. Fjernvarmeleverandøren Hafslund Oslo Celsio, hevdet seg enerett på levering av all varmeenergi til borettslaget vårt. Høsten 2023 besluttet derfor styret å sette ENØK-prosjektene på vent.

Hafslund Oslo Celsio har nå godkjent prinsippene med varmepumper og styret har igjen engasjert OBOS Prosjekt AS til å forberede ENØK-prosjektene for behandling i en ekstraordinær generalforsamling i 2025. Dette gjelder primært delprosjektet varmepumpe, men vi har også bedt om å få utredet en opsjon på individuelle energimålinger.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 546 Selskapsnavn: NEDRE RAVNÅSEN 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>Siv Heim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jørn Martinsen 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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 301 400.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Per Jørgen Sundstrøm

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Even Aastorp

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Ola Westad

- Thor Henning Isachsen

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

- Anders Larsen

- Mari-Anne Aaslie

- Rosilee Elisabeth Mijer

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Roar Fotland

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Thor Henning Isachsen



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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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