



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 200	734 400
Sum inntekter		763 200	734 400
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	44 040
Annen driftskostnad		528 931	1 435 308
Sum kostnader		556 315	1 479 348
Driftsresultat		206 885	-744 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		869	919
Sum finansinntekter		869	919
Annen finanskostnad		139 697	169 102
Sum finanskostnader		139 697	169 102
Netto finans		-138 828	-168 183
Ordinært resultat før skattekostnad		68 057	-913 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 057	-913 131
Årsresultat		68 057	-913 131
Totalresultat		68 057	-913 131
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 057	-913 131
Sum overføringer og disponeringer		68 057	-913 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		703 509	703 509
Sum varige driftsmidler		703 509	703 509
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		703 509	703 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 004	28 752
Sum fordringer		23 004	28 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 267	675 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 267	675 211
Sum omløpsmidler		592 272	703 964
SUM EIENDELER		1 295 781	1 407 473

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 770 195	5 838 252
Sum opptjent egenkapital		-5 770 195	-5 838 252
Sum egenkapital		-5 768 995	-5 837 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 942 131	7 126 762
Øvrig langsiktig gjeld		112 800	112 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 054 931	7 239 562
Sum langsiktig gjeld		7 054 931	7 239 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		818	771
Leverandørgjeld		9 027	4 191
Sum kortsiktig gjeld		9 845	4 962
Sum gjeld		7 064 776	7 244 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 295 781	1 407 473



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298580

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 200	734 400
Sum inntekter		763 200	734 400
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	44 040
Annen driftskostnad		528 931	1 435 308
Sum kostnader		556 315	1 479 348
Driftsresultat		206 885	-744 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		869	919
Sum finansinntekter		869	919
Annen finanskostnad		139 697	169 102
Sum finanskostnader		139 697	169 102
Netto finans		-138 828	-168 183
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 057	-913 131
Årsresultat		68 057	-913 131
Totalresultat		68 057	-913 131
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 057	-913 131
Sum overføringer og disponeringer		68 057	-913 131



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		703 509	703 509
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		703 509	703 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 004	28 752
Sum fordringer		23 004	28 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 267	675 211
Sum omløpsmidler		592 272	703 964
SUM EIENDELER		1 295 781	1 407 473
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		5 770 195	5 838 252



Sum opptjent egenkapital	-5 770 195	-5 838 252
Sum egenkapital	-5 768 995	-5 837 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 942 131	7 126 762
Øvrig langsiktig gjeld	112 800	112 800
Sum annen langsiktig gjeld	7 054 931	7 239 562
Sum langsiktig gjeld	7 054 931	7 239 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	818	771
Leverandørgjeld	9 027	4 191
Sum kortsiktig gjeld	9 845	4 962
Sum gjeld	7 064 776	7 244 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 295 781	1 407 473



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3223 Rønningen Borettslag AL





Til andelseierne i Rønningen Borettslag AL

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 19.30 Redningen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rønningen Borettslag AL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rønningen Borettslag AL
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 19.30 Redningen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker innkommet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 28.04.2022
Styret i Rønningen Borettslag AL

Maria Sommer Ingrid Anneli Edh Anne Kristin Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Sissel Kaasa	Sigyns Vei 12
Varamedlem	Haakon Høier Sandvik	Sigyns Vei 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Maria Sommer	Sigyns Vei 14 B
Varadelegert	
Anne Kristin Moen	Sigyns Vei 10

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

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 med følgende adresse:

Sigynsvei 10 - 14

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har engasjert firma til å skifte alle loftslukene. Det har ellers vært et normalt driftsår uten de store sakene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 763 200,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 556 315,-.

Resultat

Årets resultat på kr 68 057,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 582 427,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Lån

Rønningen Borettslag AL har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OB0503	<u>98207841986</u>	6 911 988,00	30.03.22	332	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente 2,44%

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,77 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4UZTD-JXKON-8XSLZ-04YJD-KUVEF-E2Y0D



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 07:32:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4UZYZD-JXKON-8XSLZ-04YJD-KUVEF-E2Y0D

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).

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/validate>



3223 RØNNINGEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	699 002	1 782 057	699 001	582 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	68 057	-913 131	315 150	340 016
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-184 631	-169 925	-184 000	-183 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-116 574	-1 083 056	131 150	157 016
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	582 427	699 002	830 151	739 443

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	592 272	703 964
Kortsiktig gjeld	-9 845	-4 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	582 427	699 002



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	763 200	734 400	763 000	792 000
SUM DRIFTSINNEKTER		763 200	734 400	763 000	792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-4 040	-4 250	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	-40 000	-30 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-4 318	-4 191	-4 200	-4 400
Forretningsførerhonorar		-67 155	-65 520	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-750	0	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-185 053	-1 107 796	-70 000	-70 000
Forsikringer		-40 648	-37 996	-40 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-130 838	-124 191	-130 000	-134 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 234	-83 510	-93 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-3 536	-9 704	-7 000	-5 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-556 315	-1 479 348	-447 850	-451 984
DRIFTSRESULTAT		206 885	-744 948	315 150	340 016
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	869	919	0	0
Finanskostnader	11	-139 697	-169 102	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 828	-168 183	0	0
ÅRSRESULTAT		68 057	-913 131	315 150	340 016
Overføringer:					
Udekket tap		0	-913 131		
Reduksjon udekket tap		68 057	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	680 684	680 684
Tomt		22 825	22 825
SUM ANLEGGSMIDLER		703 509	703 509
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 004	28 752
Driftskonto OBOS-banken		167 665	274 478
Sparekonto OBOS-banken		401 603	400 734
SUM OMLØPSMIDLER		592 272	703 964
SUM EIENDELER		1 295 781	1 407 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-5 770 195	-5 838 252
SUM EGENKAPITAL		-5 768 995	-5 837 052
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 942 131	7 126 762
Borettsinnskudd	15	112 800	112 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 054 931	7 239 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 027	4 191
Påløpte renter		818	771
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 845	4 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 295 781	1 407 473
Pantstillelse	16	7 400 000	7 400 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 31.03.2022			
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	763 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	763 200

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 2020/2021, og er på kr 24 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 703, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-750
------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-750
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-167 388
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 665
-----------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 053
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-130 838
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 838
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-198
--------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-703
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-434
-----------------------	------

Porto	-146
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 054
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 536
----------------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	869
------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	869
----------------------------	------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 697
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-139 697
----------------------------	-----------------

**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. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 309 276
Nedbetalt tidligere	182 514
Nedbetalt i år	184 631
	-6 942 131
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 942 131

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-112 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-112 800



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	112 800
Pantelån	6 942 131
TOTALT	7 054 931

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

Bygninger	680 684
Tomt	22 825
TOTALT	703 509



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rør- og våtromsrahabilitering	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 terrasserplattinger og leegger. Totalkostnad ca 1 000 000,- Utført av entreprenør Re Hage & Anleggsservice
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