



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 800	792 000
Sum inntekter		910 800	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		833 021	386 469
Sum kostnader		860 405	413 853
Driftsresultat		50 395	378 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 372	3 678
Sum finansinntekter		11 372	3 678
Annen finanskostnad		323 774	208 435
Sum finanskostnader		323 774	208 435
Netto finans		-312 402	-204 757
Resultat før skattekostnad		-262 007	173 390
Årsresultat		-262 007	173 390
Totalresultat		-262 007	173 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-262 007	173 390
Sum overføringer og disponeringer		-262 007	173 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		721 975	716 438
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 060	24 085
Sum fordringer		26 060	24 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 630	568 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 630	568 306
Sum omløpsmidler		229 690	592 390
SUM EIENDELER		951 665	1 308 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 858 812	5 596 805
Sum opptjent egenkapital		-5 858 812	-5 596 805
Sum egenkapital		-5 857 612	-5 595 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 676 399	6 775 870
Øvrig langsiktig gjeld		130 811	125 665
Sum annen langsiktig gjeld		6 807 210	6 901 535
Sum langsiktig gjeld		6 807 210	6 901 535
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 067	1 578
Leverandørgjeld			1 320
Sum kortsiktig gjeld		2 067	2 898
Sum gjeld		6 809 277	6 904 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		951 665	1 308 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493348

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 800	792 000
Sum inntekter		910 800	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		833 021	386 469
Sum kostnader		860 405	413 853
Driftsresultat		50 395	378 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 372	3 678
Sum finansinntekter		11 372	3 678
Annen finanskostnad		323 774	208 435
Sum finanskostnader		323 774	208 435
Netto finans		-312 402	-204 757
Resultat før skattekostnad		-262 007	173 390
Årsresultat		-262 007	173 390
Totalresultat		-262 007	173 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-262 007	173 390
Sum overføringer og disponeringer		-262 007	173 390



Organisasjonsnr: 932 343 339
RØNNINGEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

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 18 466 12 929
Sum finansielle
anleggsmidler 18 466 12 929

Sum anleggsmidler 721 975 716 438

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 26 060 24 085
Sum fordringer 26 060 24 085

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 203 630 568 306
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 203 630 568 306

Sum omløpsmidler 229 690 592 390

SUM EIENDELER 951 665 1 308 828

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	5 858 812	5 596 805
Sum opptjent egenkapital	-5 858 812	-5 596 805
Sum egenkapital	-5 857 612	-5 595 605
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 676 399	6 775 870
Øvrig langsiktig gjeld	130 811	125 665
Sum annen langsiktig gjeld	6 807 210	6 901 535
Sum langsiktig gjeld	6 807 210	6 901 535
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 067	1 578
Leverandørgjeld		1 320
Sum kortsiktig gjeld	2 067	2 898
Sum gjeld	6 809 277	6 904 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	951 665	1 308 828



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3223

Rønningen Borettslag AL



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:

21. mai 2024 kl. 17:30, Redningen, Vallø.

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. Nye inngangsdører
8. Nye garasjer med tilhørende bod/lagring
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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

Gro Runhaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gro Runhaug 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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning_s.3223.pdf
- 2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Nye inngangsdører

Forslag fremmet av:

Benedicte Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder sikkert alle, men min i 10a trekker veldig og gir mye kulde på vinterstid.

Styrets innstilling

Styret ønsker en diskusjon rundt dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Bytte inngangsdører.

Sak 8

Nye garasjer med tilhørende bod/lagring

Forslag fremmet av:

Benedicte Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nye garasjer med tilhørende bod/lagring. Får ikke plass til bilen i dagens garasje. Ønsker derfor ny og bredere.

Styrets innstilling

Styret ønsker en diskusjon rundt dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Bygge nye garasjer og boder.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Sommer



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Anneli Edh

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

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:

- Maria Sommer

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Anneli Edh



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

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 avvirket.



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 Dokumentnr: ST278-Y12DZ-LKVE7-Z8XBM-SAEJ4-HNL61



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:33:27 UTC



Penneo Dokumentnr: ST278-Y12DZ-LKVE7-Z8XBM-SAEJ4-HNL6I

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/validator>

9 av 23

Revisjonsberetning_s.3223.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag 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 Miglena Todorova.



Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak piperehabilitering som ikke var lagt inn i budsjettet for 2023.

.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune øker kommunale avgifter med ca 10 %.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rønningen Borettslag AL.

Lån

Rønningen Borettslag AL har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



3223 RØNNINGEN BORETTSLAG

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		589 492	582 427	589 492	227 623
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-262 007	173 390	132 616	120 600
Tillegg for nye langsiktige lån	14	6 812 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 911 471	-166 261	-130 000	-117 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-361 869	7 065	2 616	3 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		227 623	589 492	592 108	231 223
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		229 690	592 390		
Kortsiktig gjeld		-2 067	-2 898		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		227 623	589 492		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	910 800	792 000	911 000	1 047 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		910 800	792 000	911 000	1 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 384	-4 000
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-4 400	-5 000
Forretningsførerhonorar		-71 590	-68 835	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-40 466	-3 710	-2 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-363 406	-18 159	-60 000	-50 000
Forsikringer		-40 448	-45 329	-49 400	-44 000
Kommunale avgifter	8	-181 296	-135 436	-145 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 095	-92 978	-97 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-26 505	-14 916	-5 800	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-860 405	-413 853	-465 384	-521 400
DRIFTSRESULTAT		50 395	378 147	445 616	525 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 372	3 678	0	0
Finanskostnader	11	-323 774	-208 435	-313 000	-405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 402	-204 757	-313 000	-405 000
ÅRSRESULTAT		-262 007	173 390	132 616	120 600
Overføringer:					
Udekket tap		-262 007	0		
Reduksjon udekket tap		0	173 390		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	680 684	680 684
Tomt		22 825	22 825
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		721 975	716 438
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 060	24 085
Driftskonto OBOS-banken		88 696	163 341
Sparekonto OBOS-banken		114 935	404 965
SUM OMLØPSMIDLER		229 690	592 390
SUM EIENDELER		951 665	1 308 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-5 858 812	-5 596 805
SUM EGENKAPITAL		-5 857 612	-5 595 605
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 676 399	6 775 870
Borettsinnskudd	15	112 800	112 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 807 210	6 901 535
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 320
Påløpte renter		2 067	1 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 067	2 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		951 665	1 308 828
Pantstillelse	17	7 112 800	7 512 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 10.04.2024			
Styret i Rønningen Borettslag AL			

Maria Sommer /s/

Ingrid Anneli Edh /s/

Anne Kristin Moen /s/

**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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	910 800

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 2022/2023, og er på kr 24 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 820, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-38 760
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-40 466

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vestfold Peis og Pipe AS	-262 650
Tønsberg Kommune	-10 110
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-272 760
Drift/vedlikehold bygninger	-70 347
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 406

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-181 296
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 296

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

Snørydding	-21 184
Andre fremmede tjenester	-137
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 081
Andre kostnader tillitsvalgte	-820
Andre kontorkostnader	-53
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 170
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 505

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 361
SUM FINANSINTEKTER	11 372

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-320 618
OBOS-banken	-3 156
SUM FINANSKOSTNADER	-323 774

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2023	-6 812 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	135 601	-6 676 399

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 309 276	
Nedbetalt tidligere	533 406	
Nedbetalt i år	6 775 870	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 676 399
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-112 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-112 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	112 800
Pantelån	6 676 399
TOTALT	6 789 199

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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

2023 - 2023	Rehabilitering pipeløp	Alle 6 pipeløpene ble rehabilitert. Utført av Vestfold Peis og Pipe. Prosjektledelse OBOS prosjekt AS Vestfold.
2021 - 2021 2019 - 2019	Nye loftsluker Rør- og våtromsrahabilitering	Alle loftslukene ble skiftet. 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 levegger	Det ble i 2015 drenert rundt alle boligene og i den forbindelse også bygget nye terrasserplattinger og levegger. Totalkostnad ca 1 000 000,-



2014 - 2014	Malerarbeider - Fasader	Utført av entreprenør Re Hage & Anleggsservice 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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 3223 Selskapsnavn: Rønningen Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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