



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### 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, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 959 456	6 844 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 959 456</b>	<b>6 844 647</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		264 712	207 662
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 671	44 484
Annen driftskostnad		72 192 969	5 695 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 499 351</b>	<b>5 947 979</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-64 539 895</b>	<b>896 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 052	14 711
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 052</b>	<b>14 711</b>
Annen finanskostnad		559 734	160 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 734</b>	<b>160 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-555 682</b>	<b>-145 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 095 577	751 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		38 514 758	38 514 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		962 559	1 004 230
Sum varige driftsmidler		39 477 317	39 518 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		770 947	571 331
Sum finansielle anleggsmidler		770 947	571 331
Sum anleggsmidler		40 248 264	40 090 319
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		194 169	180 008
Sum fordringer		194 169	180 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 650 673	3 039 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 650 673	3 039 738
Sum omløpsmidler		14 844 842	3 219 746
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 093 106</b>	<b>43 310 065</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 700	17 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			34 717 529
Udekket tap		30 378 048	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 378 048</b>	<b>34 717 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-30 360 348</b>	<b>34 735 229</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		76 916 470	6 095 343
Øvrig langsiktig gjeld		1 824 900	1 848 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 741 370</b>	<b>7 944 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 741 370</b>	<b>7 944 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 165	659
Leverandørgjeld		6 704 918	525 705
Annen kortsiktig gjeld			104 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 712 083</b>	<b>630 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 453 453</b>	<b>8 574 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 093 106</b>	<b>43 310 065</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489722

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

**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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 959 456	6 844 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 959 456</b>	<b>6 844 647</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		264 712	207 662
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 671	44 484
Annen driftskostnad		72 192 969	5 695 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 499 351</b>	<b>5 947 979</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-64 539 895</b>	<b>896 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 052	14 711
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 052</b>	<b>14 711</b>
Annen finanskostnad		559 734	160 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 734</b>	<b>160 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-555 682</b>	<b>-145 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 095 577	751 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 514 758	38 514 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		962 559	1 004 230
Sum varige driftsmidler		39 477 317	39 518 987

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		770 947	571 331
Sum finansielle anleggsmidler		770 947	571 331

Sum anleggsmidler		40 248 264	40 090 319
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		194 169	180 008
Sum fordringer		194 169	180 008

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 650 673	3 039 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 650 673	3 039 738

Sum omløpsmidler		14 844 842	3 219 746
------------------	--	------------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		55 093 106	43 310 065
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 700	17 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		34 717 529
Udekket tap	30 378 048	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-30 378 048</b>	<b>34 717 529</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-30 360 348</b>	<b>34 735 229</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	76 916 470	6 095 343
Øvrig langsiktig gjeld	1 824 900	1 848 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>78 741 370</b>	<b>7 944 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>78 741 370</b>	<b>7 944 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 165	659
Leverandørgjeld	6 704 918	525 705
Annen kortsiktig gjeld		104 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 712 083</b>	<b>630 592</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>85 453 453</b>	<b>8 574 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 093 106</b>	<b>43 310 065</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

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

Rognerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 16. juni 2022

Selskapsnummer: 247





## Velkommen til årsmøte i Rognerud 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 13. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/247>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Innhente pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer
7. Vaskeriene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rognerud Borettslag**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Tove Sand og Frode Aas er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring av egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring av egenkapitalen.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av styrehonorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 5

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## Innhente pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer

### Forslag fremmet av:

Knut Wilhelmsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret snarest innhenter pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer, samt monteringskostnader, for utskifting av lampene i trappeoppgangene, kjellere og og andre fellesarealer, med tanke på en utskifting av de nåværende lampene.

Selv om det blir kostnader ved en slik utskifting nå, vil borettslaget spare inn store beløp på strømforbruket i årene fremover. Spesielt nå som strømprisene er så høye og vil bli det i lang tid.

Strømforbruket i fellesarealene vil påvirke borettslagets strømutgifter og en økning i disse vil måtte

tas inn igjen i felleskostnadene (husleia)

Flere og flere eldre borettslag foretar nå en slik utskifting av gamle lamper.

### Styrets innstilling

Styret syntes det er et godt forslag, men vil ikke prioritere dette nå midt i fasade og vindus prosjekt.

Styret ønsker å sette i gang med oppganger (pusse, male og bytte lys) når det nærmer seg slutten på fasadeprosjektet.

Da vet også styret om det er igjen midler til å bruke på oppganger og ny belysning. Det er også utelys som må med i utbygging når vi først setter i gang. Den største utgiften borettslaget har på strøm i fellesareal er vaskeriene. Både strøm til maskiner og tørkerom i tillegg til mye reparasjoner.

Godt forslag, men styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget, og at man utsetter dette til senere.

### Forslag til vedtak

Det foreslås at styret snarest innhenter pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer, samt monteringskostnader, for utskifting av lampene i trappeoppgangene, kjellere og og andre fellesarealer, med tanke på en utskifting av de nåværende lampene.



Sak 7

## Vaskeriene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som alle leiligheter har fått opplegg for vaskemaskin (både strøm, avløp og vann), og vi ser at det kun er 1/3 som benytter seg av vaskeriene – samtidig som at kostnadene har økt (strøm og vedlikehold/repasjoner) så ønsker styret at vaskeriene blir lagt under samme opplegg som parkering/garasjer.

Benytter du ikke vaskeriet, så skal du heller ikke være med på å betale for utgiftene. Vaskeriet skal da ikke lengre gå på felleskostnader

De som ønsker å benytte seg av vaskeriene, vil kunne kjøpe seg tilgang pr år mot en månedlig avgift.

Man leier sin plass i vaskeriet, og avgiften blir fakturert pr mnd på lik linje som leie av boder og parkering

Månedlig avgift for bruk av vaskeriet, vil bli satt når vi vet hvor mange som ønsker å benytte seg av fellesvaskeri.

Pr i dag har vi kostnader på ca 100 000 i reparasjoner, og rundt 400 000 i strøm pr år.

### Forslag til vedtak

Borettslaget starter med månedlig avgift for bruk av fellesvaskeri

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlem for 1 år.

Borettslaget har til info ikke valgkomite da dette ikke ble valgt på forrige generalforsamling. Styret har bedt de andelseiere som er interessert i å ta på seg verv om å kontakte styret. Ingen har meldt seg som kandidat til valgkomiteen den kommende perioden.

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Gulliksen  
Ønsker å stille som styreleder, da jeg er veldig engasjert i borettslaget, og ønsker å fullføre prosjektet vi har satt i gang, samt være med på å prosjektere oppganger og uteområder.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karianne Kvalnes  
Jeg ønsker å sitte i styret fordi jeg har masse ledig tid som jeg ønsker skal brukes på noe positivt og noe som interesserer meg. Jeg ønsker også å kunne bidra til borettslaget på en god måte og ønsker å være en del av beslutningene som tas.

Jeg kan bidra med masse positivitet, kreative ideer og et engasjement for «vårt felles hus». Jeg er relativt ny i borettslaget, og opplever et godt naboskap. Ønsker å kunne være med på å opprettholde og styrke dette videre.

Mine personlige styrker er at jeg er engasjert, positiv, ikke redd for å ta beslutninger og god til å tenke helhetlig. Videre har jeg en styrke i å kunne påta meg en rolle som «djevelens advokat» i situasjoner hvor det er behov for et kritisk blikk, men også å kunne være positiv og løfte opp ulike innspill/ideer/tanker!"

- Nina Christine Hellerud  
Jeg ønsker å stille til valg som nestleder. Har nå bodd i borettslaget i 31 år og har vært med på både opp og nedturer, jeg ønsker selvfølgelig å bidra til flere oppturer. Et harmonisk borettslag med ting på stell, et godt miljø og aktiviteter både for barn og voksne. Store rehabiliteringer er på gang og jeg ønsker å følge opp slik at dette blir gjort på rettmessig vis så beboerne blir fornøyde. Det å lytte til beboerne og svare på tilbakemeldinger er viktig for at alle skal bli fornøyde. Dagens styre har gjort en flott jobb og jeg ønsker å være med på å videreføre dette.  
Til daglig jobber jeg som salgs/kundeveileder på Flytoget hvor jeg har jobbet i 24 år. Jeg har også verv der som tillitsvalgt, leder for tjeneste utvalg, kreativ leder for min gruppe og jeg er styremedlem i foreningen for NJF ( Norsk jernbane forbund ). Jeg liker å ha mange jern i ilden så ser på dette vervet som nestleder som en ypperlig sjanse til å bidra.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Skjefstadhagen
- Nina Kristensen



Sak 9

## 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:

- Tone Gulliksen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Christine Hellerud



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Erik Skjefstadhagen	Otto Sogns Vei 14
Nestleder	Tone Gulliksen	Otto Sogns Vei 5
Styremedlem	Kevin Botner	Feviksvingen 59 D
Styremedlem	Hanne C Paulseth	Otto Sogns Vei 21
Styremedlem	Tor Oddvar Skåren	Otto Sogns Vei 29
Varamedlem	Per Kattelund-Viggen	Otto Sogns Vei 5
Varamedlem	Mediha Kaya	Otto Sogns Vei 27

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tor Oddvar Skåren Otto Sogns Vei 29

#### Varadelegert

Tone Gulliksen Otto Sogns Vei 5

### Valgkomiteen

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige ordinære generalforsamling da ingen kandidater meldte seg. Dette har derfor vært styrets oppgave.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Rognerud Borettslag

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.

Rognerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950390158, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Otto Sogns Vei 5-29 2-16

Gårds- og bruksnummer:

148 334 336 339

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 000 m2.

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.

Rognerud Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## 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 7 959 456. Dette er noe høyere enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av antenneleie fra Telenor.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 72 499 351. Dette er betraktelig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at VVS-rehabiliteringen ikke ble budsjettert. Når det gjelder avvik på energi/ fyring, så kommer det av at varmtvann ikke ble avregnet i 2021.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 65 095 577 og foreslås dekket ved overføring fra 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 8 132 759 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 63 257 000 til ordinært samt større vedlikehold som i hovedsak omfatter fasadeprosjektet som er i gang.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 350 000 for 2022. Fra og med mai 2022 kreves det inn månedlig akontobeløp for varmtvann fra alle andelseiere. Det er derfor budsjettert med et lavere beløp enn det som påløpte i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 83 608. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rognerud Borettslag.

### Lån

Rognerud Borettslag har fire annuitetslån i OBOS-banken, alle med månedlig forfall og flytende nominell rente på 2 % pr. april 2022. Et lån er i forbindelse med utvidelse av balkonger, et annet er tatt opp i 2017 i forbindelse med takprosjekt, mens det tredje er lån innvilget 2020/ 2021 i forbindelse med VVS-prosjektet i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 2020. Borettslaget fikk innvilget et 4. lån, som er et rammelån som tas opp i forbindelse med fasadeprosjekt som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Det er pr. april 2022 utbetalt kr 12 000 000 av denne lånerammen på totalt kr 62 400 000.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

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

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 35 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Se info om lån over. Borettslaget trekker pt. på et rammelån i



forbindelse med rehabilitering av fasader. Lånet ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Lånet ble innvilget av OBOS-banken i 2022. Det er utbetalt kr 12 000 000 av rammen pr. april 2022. Lånet fordeles på andelene etter hvert som det blir utbetalt.

Renten på borettslagets lån har økt, og er forventet å øke fremover. Styret må kontinuerlig vurdere nivået på felleskostnadene for å sikre forvarsling likviditet for borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Rognerud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

### 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0101 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Årsrapport med regnskap 2021.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning-Rognerud Borettslag

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 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>.

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 589 153</b>	<b>2 946 606</b>	<b>2 589 153</b>	<b>8 132 758</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-65 095 577	751 208	2 832 438	-60 134 321
Tilbakeføring av avskrivning	15	41 671	44 484	44 500	41 671
Tillegg for nye langsiktige lån	17	72 000 000	0	0	62 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 178 873	-1 135 825	-1 171 000	-2 310 144
Red. annen langs. gjeld		-24 000	-12 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-199 616	-5 320	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>5 543 605</b>	<b>-357 453</b>	<b>1 705 938</b>	<b>-2 794</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>8 132 759</b>	<b>2 589 154</b>	<b>4 295 091</b>	<b>8 129 964</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		14 844 842	3 219 746		
Kortsiktig gjeld		-6 712 083	-630 592		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>8 132 759</b>	<b>2 589 154</b>		



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 630 829	6 542 659	7 649 000	9 925 000
Ladepunkt		30 847	13 253	0	0
Andre anlegg		266 780	248 405	263 200	267 000
Andre inntekter	3	31 000	40 329	30 000	32 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>7 959 456</b>	<b>6 844 647</b>	<b>7 942 200</b>	<b>10 224 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 712	-25 662	-25 662	-35 250
Styrehonorar	5	-232 000	-182 000	-182 000	-250 000
Avskrivninger	15	-41 671	-44 484	-44 500	-41 671
Revisjonshonorar	6	-9 295	-8 450	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-188 948	-199 610	-207 600	-213 000
Konsulenthonorar	7	-64 521	-1 510 239	-260 000	-60 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	8	-67 591 024	-440 333	-602 000	-63 257 000
Forsikringer		-416 915	-398 820	-426 300	-444 000
Kommunale avgifter	9	-1 154 620	-1 129 169	-1 140 300	-1 188 500
Andre anlegg	10	-24 480	-50 267	-100 000	-50 000
Energi/fyring		-909 090	-211 940	-240 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-751 893	-691 707	-712 500	-770 000
Andre driftskostnader	11	-1 046 782	-1 019 899	-1 013 500	-1 046 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-72 499 351</b>	<b>-5 947 979</b>	<b>-4 998 762</b>	<b>-67 750 321</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-64 539 895</b>	<b>896 668</b>	<b>2 943 438</b>	<b>-57 526 321</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 052	14 711	0	0
Finanskostnader	13	-559 734	-160 170	-111 000	-2 608 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-555 682</b>	<b>-145 459</b>	<b>-111 000</b>	<b>-2 608 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-65 095 577</b>	<b>751 208</b>	<b>2 832 438</b>	<b>-60 134 321</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	751 208		
Fra opptjent egenkapital		-34 717 529	0		
Udekket tap		-30 378 048	0		



**ROGNERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	15	962 559	1 004 230
Øremerkede bankinnskudd	21	770 947	571 331
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 248 264</b>	<b>40 090 319</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		194 169	180 008
Driftskonto OBOS-banken		12 644 548	806 188
Sparekonto OBOS-banken		2 006 124	2 233 550
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 844 842</b>	<b>3 219 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 093 106</b>	<b>43 310 065</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Opptjent egenkapital		0	34 717 529
Udekket tap	16	-30 378 048	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 360 348</b>	<b>34 735 229</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	76 916 470	6 095 343
Borettsinnskudd	18	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	19	252 000	276 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 741 370</b>	<b>7 944 243</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 704 918	525 705
Påløpte renter		7 165	659
Annen kortsiktig gjeld		0	104 228
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 712 083</b>	<b>630 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 093 106</b>	<b>43 310 065</b>



	11		Rognerud Borettslag	
Pantstillelse		20	85 245 200	83 672 900
Garantiansvar			0	0

Oslo, 05.05.2022  
Styret i Rognerud Borettslag

Bjørn Erik Skjefstadhagen /s/  
Tor Oddvar Skåren /s/

Kevin Botner /s/  
Tone Gulliksen /s/

Hanne C  
Paulseth /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 502 536
Ny balkong	1 123 848
Bod	11 100
Forretningslokale	10 320
Lagerrom	900
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 648 704</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 500
Bod	-6 300
Forretningslokale	-3 000
Parkering	-2 075
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 630 829</b>

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

Utleie antenneplass til Telenor	31 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>31 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-32 712
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 712</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 232 000. Av dette er det betalt kr 50 000 til 5 styremedlemmer.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-53 959
Fornebu Forvaltning AS, årsmøte	-8 125
Geomatikk	-2 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 521</b>

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

Arkitektonorar, Enerhaugen	
Arkitektkontor AS	251 206
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	2 460 391
Strøm/ El.gebyr, Elvia AS	30 048
Andre gebyrer, Plan- og Bygningsetaten	107 520
Hovedentreprenør I. Sans Bygg AS	64 380 899
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-67 230 064</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-63 085
Drift/vedlikehold VVS	-74 453
Drift/vedlikehold elektro	-15 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 111
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-77 082
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 000
Egenandel forsikring	-42 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-67 591 024</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-745 940
Feieavgift	-37 834
Renovasjonsavgift	-370 847
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 154 620</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

IB Parkeringsanlegg = konto 1320 (UB 2020)	684 693
Overført resultat 2020 til øremerkede midler	198 138
Leieinntekter	266 780
Renteinntekter øremerkede midler	1 478
<b>SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>268 258</b>

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Forsikring	-2 390
Administrasjon	-22 090
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-24 480</b>

**ÅRETS RESULTAT****243 778****PARKERINGSANLEGG**

UB Parkeringsanlegg = konto 1320 (IB 2022)	<b>928 471</b>
Årets resultat - renteinntekter, vil bli overført øremerkede midler i 2022.	242 300

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

Lokalleie	-39 622
Container	-111 308
Diverse leiekostnader/leasing	-10 602
Driftsmateriell	-22 813
Lyspærer og sikringer	-14 469
Vaktmestertjenester	-310 608
Renhold ved firmaer	-290 004
Snørydding	-72 462
Gressklipping	-95 000
Andre fremmede tjenester	-13 268
Trykksaker	-3 238
Andre kontorkostnader	-16 266
Porto	-2 835
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 232
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-31 037



Forsikringer/avgifter biler	-8 062
Bank- og kortgebyr	-2 956
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 046 782</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 052
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 052</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-58 933
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 949
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-467 940
Renter på leverandørgjeld	-912
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-559 734</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1963	9 404 400
Tilgang 2003	16 159 671
Tilgang 1989	11 737 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 301 371</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.334 M. flere

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

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

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	155 840	
Avskrevet tidligere	-155 839	
		1
Møbler		
Tilgang 2016	42 200	
Avskrevet tidligere	-36 573	
Avskrevet i år	-5 626	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2004	20 885	
Avskrevet tidligere	-20 884	
		1
Traktor nr. 2		
Kostpris	37 900	



	16	Rognerud Borettslag	
Tilgang 2007		574 302	
Avskrevet tidligere		-612 201	1
Tørketrommel			
Tilgang 2018		49 082	
Avskrevet tidligere		-26 994	
Avskrevet i år		-9 816	12 272
Tørketrommel 2			
Tilgang 2018		51 551	
Avskrevet tidligere		-26 634	
Avskrevet i år		-10 310	14 606
Vaskemaskin			
Tilgang 2013		36 444	
Avskrevet tidligere		-36 443	1
Skriver			
Tilgang 2013		25 000	
Avskrevet tidligere		-24 999	
Avskrevet i år		-1	0
Lekeapparat			
Tilgang 2016		318 357	
Avskrevet tidligere		-70 304	
Avskrevet i år		-15 918	232 135
Garasjeanlegg (avskrives ikke)			
Kostpris		608 247	608 247
Traktorgarasje (avskrives ikke)			
Kostpris		95 295	95 295
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>962 559</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-41 671</b>

#### NOTE: 16

#### 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

331 103

Nedbetalt i år

111 454

-3 557 443

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017

-5 946 553

Nedbetalt tidligere

3 520 107

Nedbetalt i år

1 067 419

-1 359 027

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021

-72 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-72 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-76 916 470****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken as

**Første  
avdrag er  
28/02-2022**

Vedlegg 1

24 av 34

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BESKYTTET

**Potensiell endring i felleskostnader fra  
01/03-2022**

233, 236, 239, 333, 336, 339	500
433, 436, 439	500
131, 132, 134, 135, 137, 138	800
231, 232, 234, 235, 237, 238	800
331, 332, 334, 335, 337, 338	800
431, 432, 434, 435, 437, 438	800
101, 102, 103, 104, 105, 106	900
107, 108, 109, 110, 111, 112	900
113, 114, 115, 116, 117, 118	900
119, 120, 121, 122, 123, 124	900
125, 126, 127, 128, 129, 130	900
140, 141, 142, 143, 144, 145	900
201, 202, 203, 204, 205, 206	950
207, 208, 209, 210, 211, 212	950
213, 214, 215, 216, 217, 218	950
219, 220, 221, 222, 223, 224	950
225, 226, 227, 228, 229, 230	950
240, 241, 242, 243, 244, 245	950
301, 302, 303, 304, 305, 306	950
307, 308, 309, 310, 311, 312	950
313, 314, 315, 316, 317, 318	950
319, 320, 321, 322, 323, 324	950
325, 326, 327, 328, 329, 330	950
340, 341, 342, 343, 344, 345	950
401, 402, 403, 404, 405, 406	950
407, 408, 409, 410, 411, 412	950
413, 414, 415, 416, 417, 418	950
419, 420, 421, 422, 423, 424	950
425, 426, 427, 428, 429, 430	950
440, 441, 442, 443, 444, 445	950

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

Opprinnelig 1963	-1 563 600
Tilført 2009	-9 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 572 900</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-234 000
Andre innskudd	-18 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-252 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 900
Pantelån	76 916 470
<b>TOTALT</b>	<b>78 489 370</b>

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

Bygninger	37 301 371
Tomt	1 213 387
<b>TOTALT</b>	<b>38 514 758</b>

**NOTE: 21**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### August 2021- mai 2022

- Fortsette våtromsprosjekt
- Ble mye ekstra arbeid mot slutten som vi ikke hadde regnet med
- Planlegging av fasade/vindu prosjekt grunnet HMS med vinduer og brannfarlig sliten fasade
- Infomøte
- Planlegging av ekstraordinær generalforsamling- både fysisk og digitalt
- Avslutning av våtromsprosjekt
- Planlegging sammen med entreprenør SH Bygg og Multiconsult/Arkitekt av fasadeprosjekt
- 2022
- Igangsetting av fasadeprosjekt mm
- Sluttbefaring av våtromsprosjekt- samt andre utfordringer med prosjektet
- Varmtvanns målere/avtale -egen utfordring
- Daglig beboerkontakt og utvikling av bruk av VIBBO da hjemmesiden ble avviklet i 2021
- Fått inn mye ny info på VIBBO
- Oppfølging av vaktmester-
- Planlegge dugnad

### 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.

### Vaktmester

Borettslags-service utfører vaktmestertjenesten i borettslaget. De er hos oss 3 dager i uken à 4 timer pr. gang, men kommer også på andre dager hvis det er ønskelig eller nødvendig, for eksempel på grunn av snøbrøyting. Vaktmesterfirmaet utfører også andre oppdrag for oss utenom vanlig vaktmestertjeneste. Styret er godt fornøyd med denne ordningen, og det samme er tydeligvis beboerne etter de tilbakemeldingene vi får.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med RENCONOR AS om renhold av fellesarealene.



## Parkering

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser for utleie som tildeles etter liste. Ved ønske om parkerings-/garasjeplass, se borettslagets hjemmeside på VIBBO og send skriftlig søknad til [rognerud@styrerrommet.no](mailto:rognerud@styrerrommet.no). Husk å merk eposten med «Parkering».

## Nøkler/skilt

Nøkler kan beboere kjøpe gjennom styret ved henvendelse på mail.

Låser til vasketavler kan bestilles ved henvendelse til styret på [rognerud@styrerrommet.no](mailto:rognerud@styrerrommet.no).

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648030. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	VVS-rehabilitering	
2020	Oppstart VVS-prosjekt, forprosjekt fasade	
2019	Asfaltering biloppstillingsplasser ute	
2018	Oppussing av inngangspartier og garasjer	
2018	Etablering av ladestasjoner for el-bil	
2017	Rehab. av alle tak i borettslaget	
2014 - 2015	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.
2012 - 2013	Spyling og kontroll av soilrør for bad	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangsdører	
2010 - 2010	Utvendig maling av vinduer og karmen	
2009 - 2010	Etablering av nytt avfallsdeponi	
2007 - 2007	Vaskerier, sikringsskap	Oppussing av vaskeriene. Rehabilitering av sikringsskap for leiligheter og vaskerier.
2006 - 2006	Tak over oppgangsdører	Maling/impregnering av tak over oppgangsdører.
2005 - 2005	Vask, postkasser, tak	Vask av blokker og pussreparasjoner Utskifning av postkasser Omlegging av tak over oppgangsdører og beslag på takfremspring
2004 - 2004	Tak Otto Sogns vei 11-17	Ferdiggjøring tak på Otto Sogns vei 11-17. Omlagt garasjetak, mont. av vannrenner og nedløpsrør.
2002 - 2002	Balkonger, vaskeri	Balkongutbygging



2001 - 2001	Hovedtavler, oppganger, asfaltering	Start av prosess med utskifting av vaskemaskiner Utskifting av elektriske hovedtavler Oppussing av oppgangene Utvendig maling av vinduer og karmen Asfaltering
2000 - 2000	Låssystem, tak	Nytt låssystem. Omlagt tak på Otto Sogns vei 11-17.
1997 - 1997	Nye ytterdører i alle oppganger.	
1996 - 1996	Vinduer, tak, fotoceller	Oppgangsvinduer, garasjetak, fotoceller trappeganger
1995 - 1995	Vaskeriet, motorvarmere	Fellesvaskeriet, installert tørketromler, motorvarmeanlegg parkeringsplassen.
1994 - 1994	Uteanlegg.	
1991 - 1991	Brannsikringstiltak.	
1989 - 1989	Dører, kabelanlegg	Utskifting av utgangsdører, leiligheter, TV-kabelanlegg.
1988 - 1988	Rehabilitering	Rehabilitering yttervegger, tak, vinduer, porttelefoner og ringeanlegg.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 13.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.06.22

**Selskapsnummer:** 247 **Selskapsnavn:** Rognerud 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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tove Sand og Frode Aas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

For

Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

**Sak 6 Innhente pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer**

Det foreslås at styret snarest innhenter pris på LED-lamper m/ bevegelsessensorer, samt monteringskostnader, for utskifting av lampene i trappeoppgangene, kjellere og og andre fellesarealer, med tanke på en utskifting av de nåværende lampene.

For

Mot

**Sak 7 Vaskeriene**

Borettslaget starter med månedlig avgift for bruk av fellesvaskeri

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Tone Gulliksen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Karianne Kvalnes

Nina Christine Hellerud

**Varamedlem** (2 skal velges)

Bjørn Erik Skjefstadhagen

Nina Kristensen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Tone Gulliksen

**Varadelegat** (1 skal velges)

Nina Christine Hellerud

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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