



Årsmøte 2022

0372 Ravnkollen Borettslag

Til andelseierne i Ravnkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 09.05.2022 kl. 18:00 i Samlingsalen på Tiurleiken Skole.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ravnkollen Borettslag
avholdes mandag 09.05. 2022 kl. 18:00 i Samlings salen på Tiurleiken Skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak 1 - Gasspeis
 - B) Sak 2 – Innkjøring og betaling i bom
 - C) Sak 3 – Større luker til papirretur
 - D) Sak 4 – Utrede IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
 - E) Sak 5 – Vannmåler
 - F) Sak 6 – Etasjemerking
 - G) Sak 7 – Bytte av revisjonsfirma
 - H) Sak 8 – Tillegg til husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Andre valg
 - a. Grøntutvalg
 - b. Velferdsutvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Styremedlem	Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Styremedlem	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Styremedlem	Lene Søndergaard	Arthur Nordlies Vei 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Steinar Hansgaard		Ravnkollbakken 68
Thomas Emilson Holmesland		Ravnkollbakken 29
Varadelegert		
Merethe Borchgrevink		Ravnkollbakken 57
Lene Søndergaard		Arthur Nordlies Vei 4

Valgkomiteen

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Sissel Smeby	Ravnkollbakken 72
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

Utvalg/komiteer

Grøntutvalg: Kenneth J Manoram, Lisbeth Torbjørnsen, Janne Tyrhaug og Christian Østgaard.

Dyreutvalg: Nina Dalsegg, Jeanine Neergaard og Line Sandum

Velferdsutvalg: Jon Kjetil Andersen, Nina Brodal, Nina Dalsegg og Cesilie Tverfjell

Trafikkutvalg: Bjørn Borchgrevink, Kent Hansen og Ingebjørg Skjelvik.

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

Generelle opplysninger om Ravnkollen Borettslag

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951133914, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkollbakken 26-34
 Ravnkollbakken 42-50
 Ravnkollbakken 56-60
 Ravnkollbakken 68-74
 Ravnkollbakken 27-47
 Ravnkollbakken 51-67
 Ravnkollbakken 73-89

Gårds- og bruksnummer:

96 59 60 62

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 844,5 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.

Ravnkollen Borettslag har 1 fast ansatt. Det er ikke registrert personskader eller ulykker hos borettslaget i 2021. Arbeidsmiljøet oppleves som godt.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 50 078 431.

Andre inntekter er beskrevet nærmere i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 26 657 307.

Det er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 8 038 042 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 10 690 284 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 beregnet kr 9 320 000 til ordinær drift.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 3 000 000 i energikostnader for hele 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 5,1%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ravnkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Husbanken type annuitet med halvårlige løpende avdrag, og til en flytende rente på 0,79 % per 04.04.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 2 år.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 1,85 % per 04.04.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 23 år.

Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 5,72%.

Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker 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 3 % fra 01.02.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2020 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ravnkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ravnkollen 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.

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, 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 805 918	7 301 435	3 805 916	10 690 284
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 038 042	-589 054	3 424 300	5 369 200
Tilbakeføring av avskrivning	14,15	218 092	234 998	400 000	400 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidl.	15	-95 000			
Korreksjonstall anl.midl	15	-7			
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 276 761	-3 141 463	-1 190 000	-1 233 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		6 884 366	-3 495 519	2 634 300	4 536 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 690 284	3 805 917	6 440 216	15 226 484
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		15 396 393	8 247 958		
Kortsiktig gjeld		-4 706 109	-4 442 041		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 690 284	3 805 917		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	49 800 407	48 382 480	49 709 000	52 875 000
Ladepunkt		3 738	0	0	0
Andre inntekter	3	274 286	155 867	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		50 078 431	48 538 347	49 829 000	52 995 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-888 870	-618 520	-678 000	-678 000
Styrehonorar	5	-796 000	-773 000	-796 000	-796 000
Avskrivninger	14,15	-218 092	-234 998	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-26 510	-24 731	-16 000	-20 000
Andre honorarer	5	-83 500	-65 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-458 970	-452 185	-466 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-90 069	-136 762	-320 000	-170 000
Kontingenter		-132 200	-132 200	-132 200	-132 200
Drift og vedlikehold	8	-5 532 842	-12 969 014	-10 320 000	-9 320 000
Forsikringer		-1 312 797	-1 205 983	-1 293 000	-1 447 000
Kommunale avgifter	9	-5 224 615	-5 153 806	-5 200 000	-5 359 800
Andre anlegg, kontingent	22	-5 354 544	-4 963 644	-4 964 000	-4 964 000
Energi/fyring		-2 320 677	-1 060 427	-900 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 042 238	-2 981 662	-3 070 000	-3 164 000
Andre driftskostnader	10	-1 175 383	-1 666 789	-1 698 000	-1 506 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 657 307	-32 438 721	-30 353 200	-31 527 800
DRIFTSRESULTAT		23 421 124	16 099 626	19 475 800	21 467 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 754	21 594	30 000	0
Finanskostnader	12	-15 385 836	-16 710 274	-16 081 500	-16 098 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 383 082	-16 688 680	-16 051 500	-16 098 000
ÅRSRESULTAT		8 038 042	-589 054	3 424 300	5 369 200
Til opptjent egenkapital		8 038 042	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-589 054		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg	14	7 493 199	7 667 460
Andre varige driftsmidler	15	1 437 702	1 386 527
SUM ANLEGGSMIDLER		332 852 779	332 975 865
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 688
Forskuddsbetalte kostnader		2 112 173	2 044 582
Driftskonto OBOS-banken		3 110 671	4 831 484
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 720	64 842
Sparekonto OBOS-banken		10 021 992	19 238
Innestående i andre banker		122 838	1 286 123
SUM OMLØPSMIDLER		15 396 393	8 247 958
SUM EIENDELER		348 249 172	341 223 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		44 080 180	36 042 138
SUM EGENKAPITAL		44 146 280	36 108 238
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	287 947 883	289 224 643
Borettsinnskudd	17	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	18	130 500	130 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		299 396 783	300 673 543

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 365 840	1 140 919
Skyldige offentlige avgifter	19	53 236	45 526
Påløpte renter		2 866 985	2 754 166
Påløpte avdrag		346 911	293 570
Annen kortsiktig gjeld	20	73 138	207 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 706 109	4 442 041

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	457 298 400	457 298 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/

Merethe Borchgrevink /s/

Samir El Boukri /s/

Thomas Emilson Holmesland /s/

Lene Søndergaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	49 170 989
Forretningslokale	395 086
A-konto strøm til el-bil	216 250
Garasje	36 000
Antenner/basestasjon	30 244
Eiendomsskatt	2 832
Parkering	1 656

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	49 853 057
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-32 400
Garasje	-20 250

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	49 800 407
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adgangsbrikker	375
Diverse, Nye dører	30 000
Leieinntekt grendehus	27 550
Nettinnbetalinger	173 865
Parkering	4 930
VIPPS	37 566
SUM ANDRE INNTEKTER	274 286

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-469 533
Ordinær lønn, vikarer	-116 173
Overtid	-8 250
Påløpte feriepenge	-73 138
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-218 690
Arbeidsklær	-3 087
SUM PERSONALKOSTNADER	-888 870

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 796 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 57 176, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er også utbetalt kr. 83.500 i andre honorarer til styret/utvalgte komiteer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 510.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 698
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 371
SUM KONSULENTHONORAR	-90 069

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-725 595
Drift/vedlikehold VVS	-52 555
Drift/vedlikehold elektro	-589 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-429 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 691 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 120 503
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-670 569
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-262 902
Erstatning v/vannskader	59 193
Egenandel forsikring	-29 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 532 842

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 355
Vann- og avløpsavgift	-3 069 920
Renovasjonsavgift	-2 105 772
Eiendomsskatt næring	-34 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 224 615

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-373 048
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 723
Verktøy og redskaper	-34 070
Telefon-/kontormaskiner	-11 784
Driftsmateriell	-89 302
Diverse utstyr	-36 937
Vaktmestertjenester	-45 830
Renhold ved firmaer	-241 644
Andre fremmede tjenester	-799
Kontor- og datarekvisita	-84 331
Kopieringsmaterieill	-25 517
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-845
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-57 176
Andre kontorkostnader	-1 744
Telefon, annet	-43 306
Porto	-11 665
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 706
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 544
Reisekostnader	-127
Gaver	-5 364
Bank- og kortgebyr	-4 648
Velferdskostnader	-9 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 175 383

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS- banken	2 754
SUM FINANSINNTEKTER	2 754

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-156 558
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 751
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 184 088
Renter på leverandørgjeld	-22 439
SUM FINANSKOSTNADER	-15 385 836

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006 - 2010	258 283 920
SUM BYGNINGER	321 495 920

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996

Gnr.96/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 14**NÆRINGSBYGG**

Kostpris/bokført verdi 2014	8713026
Avskrevet tidligere år	-1045566
Avskrevet i år	-174 261
SUM LEILIGHETER	7 493 199

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	141 310	
Avskrevet tidligere	-141 309	
Avskrevet i år	0	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-68 574	
Avskrevet i år	-11 425	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	114 458	
Avskrevet tidligere	-45 782	
Avskrevet i år	-22 891	45 785
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2021	95 000	
Avskrevet i år	-9 500	85 500
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-43 589	
Avskrevet i år	-15	1
Snøfreser nr. 5		
Tilgang 2006	19 990	
Avskrevet tidligere	-19 989	

1

Innskudd garasje		
Kostpris	3 000	3 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	450 061	
Avskrevet tidligere	-150 020	300 041
Reparasjonsgarasjer		
Kostpris	1 003 372	
Reparasjonsgarasjer avskrives ikke		1 003 372
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 437 702
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-43 831

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	691 415	
Nedbetalt i år	273 215	-7 369 321

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	11 701 508	
Nedbetalt i år	1 003 545	-2 134 947

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 26.04.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,72 %. Løpetiden er 40 år.

Lånet har i tillegg rentebytteavtale med banken/Swap-renter

Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	-278 443 615

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-287 947 883****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	NORDEA	Første avdrag er 26/07-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039	
41, 42		1 250
11, 12, 13, 14, 15, 16		1 400
17, 18, 31, 33, 35, 36		1 400
37, 47, 51, 52, 53, 54		1 400
55, 56, 57, 58, 59, 67		1 400
68, 69, 70, 71, 73, 76		1 400
80, 83, 84, 90, 91, 92		1 400
75		1 450
29, 30, 32, 34, 38, 48		1 600
49, 50, 60, 74, 77, 78		1 600
79, 81, 82, 89		1 600
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 700
7, 8, 9, 10, 19, 20		1 700
21, 22, 25, 26, 27, 28		1 700
39, 40, 43, 44, 85, 86		1 700
87, 88		1 700
432		2 200
119, 120, 121, 139, 140, 141		2 300
142, 219, 220, 221, 222, 239		2 300
240, 241, 242, 319, 320, 321		2 300
322, 339, 340, 341, 342, 419		2 300
420, 421, 422, 439, 440, 441		2 300
442, 541, 542, 641, 642, 741		2 300
742, 841, 842		2 300
301		2 350
111, 112, 113, 114, 115, 116		2 400
117, 118, 122, 129, 130, 131		2 400
132, 133, 134, 135, 136, 137		2 400
138, 147, 148, 149, 150, 151		2 400
152, 153, 154, 155, 156, 157		2 400
158, 159, 160, 167, 168, 169		2 400
170, 171, 172, 173, 174, 175		2 400
176, 177, 178, 179, 180, 181		2 400
182, 183, 184, 211, 212, 213		2 400

214, 215, 216, 217, 218, 229	2 400
230, 231, 232, 233, 234, 235	2 400
236, 237, 238, 247, 248, 249	2 400
250, 251, 252, 253, 254, 255	2 400
256, 257, 258, 259, 260, 267	2 400
268, 269, 270, 271, 272, 273	2 400
274, 275, 276, 277, 278, 279	2 400
280, 281, 282, 283, 284, 311	2 400
312, 313, 314, 315, 316, 317	2 400
318, 329, 330, 331, 332, 333	2 400
334, 335, 336, 337, 338, 347	2 400
348, 349, 350, 351, 352, 353	2 400
354, 355, 356, 357, 358, 359	2 400
360, 367, 368, 369, 370, 371	2 400
372, 373, 374, 375, 376, 377	2 400
378, 379, 380, 381, 382, 383	2 400
384, 411, 412, 413, 414, 415	2 400
416, 417, 418, 429, 430, 431	2 400
433, 434, 435, 436, 437, 438	2 400
447, 448, 449, 450, 451, 452	2 400
453, 454, 455, 456, 457, 458	2 400
459, 460, 467, 468, 469, 470	2 400
471, 472, 475, 476, 477, 478	2 400
479, 480, 481, 482, 483, 484	2 400
511, 512, 513, 514, 515, 516	2 400
517, 518, 529, 530, 531, 532	2 400
533, 534, 535, 536, 537, 538	2 400
547, 548, 549, 550, 551, 552	2 400
553, 554, 555, 556, 557, 558	2 400
571, 572, 575, 576, 577, 578	2 400
579, 580, 581, 582, 583, 584	2 400
611, 612, 613, 614, 615, 616	2 400
617, 618, 629, 630, 631, 632	2 400
633, 634, 635, 636, 637, 638	2 400
647, 648, 649, 650, 651, 652	2 400
653, 654, 655, 656, 657, 658	2 400
659, 660, 667, 668, 669, 670	2 400
671, 672, 675, 676, 677, 678	2 400
679, 680, 681, 682, 683, 684	2 400
713, 714, 715, 716, 717, 718	2 400
733, 734, 735, 736, 737, 738	2 400
749, 750, 751, 752, 753, 754	2 400
757, 758, 759, 760, 769, 770	2 400
771, 772, 775, 776, 779, 780	2 400
781, 782, 813, 814, 815, 816	2 400
817, 818, 833, 834, 835, 836	2 400

837, 838, 849, 850, 851, 852	2 400
853, 854, 857, 858, 859, 860	2 400
869, 870, 871, 872, 875, 876	2 400
879, 880, 881, 882	2 400
123, 124, 145, 146, 161, 162	2 550
163, 164, 165, 166	2 550
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 600
107, 108, 109, 110, 125, 126	2 600
127, 128, 143, 144, 185, 186	2 600
187, 188, 189, 190, 191, 192	2 600
201, 202, 203, 204, 205, 206	2 600
207, 208, 209, 210, 223, 224	2 600
225, 226, 227, 228, 243, 244	2 600
245, 246, 261, 262, 263, 264	2 600
265, 266, 285, 286, 287, 288	2 600
289, 290, 291, 292, 302, 303	2 600
304, 305, 306, 307, 308, 309	2 600
310, 323, 324, 325, 326, 327	2 600
328, 343, 344, 345, 346, 361	2 600
362, 363, 364, 365, 366, 385	2 600
386, 387, 388, 389, 390, 391	2 600
392, 401, 402, 403, 404, 405	2 600
406, 407, 408, 409, 410, 423	2 600
424, 425, 426, 427, 428, 443	2 600
444, 445, 446, 461, 462, 463	2 600
464, 465, 466, 485, 486, 487	2 600
488, 489, 490, 501, 502, 523	2 600
524, 543, 544, 545, 546, 563	2 600
564, 589, 590, 601, 602, 623	2 600
624, 643, 644, 645, 646, 663	2 600
664, 689, 690, 701, 702, 723	2 600
724, 743, 744, 745, 746, 763	2 600
764, 789, 790, 801, 802, 823	2 600
824, 843, 844, 845, 846, 863	2 600
864, 889, 890	2 600

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-11 246 300
Tilført 2006	-73 600
Korrigert innskudd	1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 318 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 500
Andre innskudd	-128 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-130 500

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 516
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 236

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 138
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 138

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	287 947 883
Påløpte avdrag	346 911
TOTALT	299 613 194

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

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
TOTALT	323 921 878

NOTE: 22**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås Vaktmesterserentral	5 354 544
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	5 354 544

INNKOMNE FORSLAG

A) Sak 1 - Gasspeis.

Forslagsstiller: André Lorentzen, RKB 87

Saksinformasjon: I disse tider med høye strømreregninger og ingen alternativ fyringskilde ønsker jeg å legge frem forslag om at man kan få montert gasspeis i leilighet. Dette skal selvfølgelig gjøres av fagfolk og dokumenteres til styret når er gjort. En gasspeis vil trenge ventilasjon ut til ballong. Men i motsetning til varmpumpe så vil det ikke bli fuktighet som vil måtte fjernes eller som vil kunne ødelegge fasade og ødelegge for naboen under. I tillegg til å være en ekstra varmekilde med tanke på høye strømpriser, vil den også kunne være et fint møbel i leiligheten for de som ønsker dette.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede om det er mulig å montere gasspeis i leilighetene.

Styrets innstilling: Forslaget støttes.

B) Sak 2 - Innkjøring og betaling i bom.

Forslagsstiller: Naebil Abu Sagr, RKB 73

Saksinformasjon: Andelseiere går sammen og stemmer for ett mest mulig korrekt system for antall innkjøringen pr år samt hva man skal ta betalt for hver ekstra passering, der borettslagseierne kan komme med sine forslag på årsmøtet og diskutere dette sammen for ett mest mulig rettferdig og korrekt system.

Forslag til vedtak: 1 passering i uka. Totalt 52 passeringer i året? Eller Intill 2 passeringer uka som blir intill 104 passeringer i året? Betaling for ekstra innkjøring: 5,- kr pr innkjøring? Eller 10,-kr pr innkjøring?

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

C) Sak 3 - Større luker til papirretur.

Forslagsstiller: Dag Jelstrup, RKB 83

Saksinformasjon: Som et ønske for endring. Ønsker at lukene for papp/papir blir byttet til større luker. Må jo gå "berserk" med kniv for å få inn en vanlig pizzaboks.

Forslag til vedtak: Ønsker at lukene for papp/papir blir byttet til større luker.

Styrets innstilling: Bytte til større luker krever store ombygginger av søplebodene. Forslaget avvises.

D) Sak 4 - Utrede IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Forslagsstiller: Lars Christoffer Vikerødegården, RKB 79

Saksinformasjon: Lurer på muligheten for hel eller delvis individuell nedbetalingsordning når det gjelder fellesgjeld. Foreslår utredning og innføring av dette hvis mulig.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede hvorvidt det er mulig å innrette for IN-ordning i Ravnkollen borettslag.

Styrets innstilling: Forslaget støttes. Det foreslås å be Obos-banken utrede spørsmålet om IN-ordning og arbeide fram et forslag til vedtak til årsmøtet 2023.

E) Sak 5 - Vannmåler.

Forslagsstiller: Manuela Johansen, RKB 43

Saksinformasjon: Vil gjerne legge inn forslag om vannmåler per leilighet, i forbindelse med rehabiliteringen. Det vil komme skjevt ut om en som er enslig vil ha samme utgifter de som bor flere i en leilighet.

Forslag til vedtak: Det monteres vannmåler i hver bolig i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Styrets innstilling: Forslaget avvises. Som det ble orientert om på beboermøte om våtromsrehabilitering, vil det legges opp til at det kan monteres vannmåler, men at dette ikke gjøres nå. Obos-prosjekt har erfart at administrasjon av vannmåling sjelden lønner seg og at det reelt sett ikke sparer seg.

F) Sak 6 - Etasjemerking

Forslagsstiller: Marielle Løvebakken, RKB 57.

Saksinformasjon: Foreslår etasjenummer på veggen i oppgangene, så blir det enklere å vite hvilken etasje man er i om man går trappa.

Forslag til vedtak: Det monteres etasjenummer i hver etasje i oppgangene.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

G) Sak 7 - Bytte av revisjonsfirma.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Ravnkollen borettslag har i mange år hatt avtale med revisjonsfirmaet Price Waterhouse and Coopers gjennom Obos. I de siste årene har vi opplevd at revisjon av regnskapet både for oss og vaktmestersentralen er blitt kraftig forsinket, noe som har ført til at årsmøtene våre de siste 2 år har måttet bli avholdt i juni og ikke i mai, som vi ønsker i forhold til drift av borettslaget. Det er også regnskapsmessig sunt å bytte revisjonsfirma en gang i blant. Styret ønsker derfor å foreslå at borettslaget inngår avtale med revisorselskapet BDO. Andre borettslag på Romsås har byttet til BDO og er fulle av lovord om dem.

Forslag til vedtak: Ravnkollen borettslag bytter revisorselskap til BDO.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

H) Sak 8 - Tillegg til husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Vi har ennå det gamle ledningsnett til motorvarmere og støvsugere i p-husene. Styret har tidligere foreslått å demontere dette, men årsmøtet har ikke vært enig. Årsaken til forslagene om demontering, er at det stadig er andelseiere som setter elbiler til lading i kontaktene for å slippe å betale for ladingen. Dette fører til overbelastning på kursene og strømbortfall, og vi har også opplevd branttilløp i kontakter. Styret foreslår derfor at bruk av kontaktene gir avgift lik den vi har for hensetting av søppel m.v. og at dette tas inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift. Styret innarbeider dette i husordensreglene.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83
Macarena Munoz	Ravnkollbakken 68

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

D. Som Underutvalg foreslås:

Grøntutvalg: Christian Østgaard, Kenneth J Manoram, Mário Strandh, Ronny Søbstad og Paula Santos Søbstad

Velferdsutvalg: Cesilie Tverfjell, Jon Kjetil Andersen, Nina Brodal og Arab Husein.

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår å utvide styre med ett medlem, dette med bakgrunn i tilbakemeldinger fra sittende styre angående økt arbeidsmengde i forbindelser med våtromsrehabilitering.

Videre så foreslår valgkomiteen at dyreutvalget utgår da dette ikke har vært aktiv de siste årene. Det samme foreslår valgkomiteen for trafikkutvalget, at dette også utgår. Kun ett av trafikkutvalgets medlemmer har vært aktivt, men han ønsker dessverre ikke å fortsette i sitt verv. Og etter samtaler med styremedlemmene, så mener valgkomiteen at behovet for et trafikkutvalg bortfaller nå når ny løsning for el-billading snart kommer på plass.

Skulle det bli behov for å gjenopprette nedlagte utvalg eller andre nye utvalg, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov.

I valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Mohamed Achalhi
 Beathe Engelsen
 Sissel Smeby
 Heidi Trøen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 16 styremøter og behandlet 124 saker. Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp.

Koronaepidemien har i perioden igjen gjort borettslagets sosiale aktiviteter nesten ikke-eksisterende med avlysning av Romsås Cup og utvalgsarbeid. Men i desember var det lettelse i smitterestriksjonene og vi fikk opplevd julegrantenning og julebord for tillitsvalgte og ansette i borettslaget. Styrerommet har likevel vært åpent på mandager i mesteparten av perioden.

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via kortterminal eller Vipps.

Det tas ikke imot eller oppbevares kontanter på styrerommet.

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

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no

Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.

Vi har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS:

- Andre Raknerud, tlf: 97 03 63 72, ansvar for tun 1, 2 og 3.
- Roy Moen, tlf: 97 70 63 55, ansvar for tun 4, 5 og 6.

Vaktmestersentralen mottar ikke direkte bestilling av tjenester fra andelseiere.

Dette må avtales via styret

Sommerjobb for ungdom fra borettslaget

Borettslaget engasjerte i 2020 og 2022 ungdom som bor i borettslaget til vedlikeholdsarbeid gjennom skoleferien. Arbeidsoppgavene var maling, bytte av gjerder, luking, rydding o.a. Styret håper å fortsette praksisen også i 2023.

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere sitt telefonnummer til åpning av bommene. Oppgang 26 – 47 har innkjøring ved RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved Joker. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstås 20 gratis passeringer på kalenderår og kan kjøpe tilgang ellers for kr 50,-. Ved behov for ytterligere gratis innkjøringer må det søkes styret om dette. Behovet må dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Parkering og lading av elbil

Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. Vi har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23. Ved ønske om p-plass, ta kontakt med en nabo som ikke har bil, eller sett opp oppslag som melder ditt behov.

Lading i p-hus

De som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading.

Lading på uteplasser

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom du ikke er andelseier, må du ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Når kontrakt er signert, må man laste ned appen ZAPTEC. Den gir adgang til lading når tilmelding er registrert. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

VIKTIG: Borettslaget har avventet spørsmålet om tilrettelegging av lademulighet for alle inneplasser i påvente av utskifting av strøm kiosker i borettslaget. Nå er utskifting av kioskene utført og styret har inngått avtale med Ohmia Charging som vil legge opp lading på hver p-plass og administrere en abonnementsordning. Arbeidet med å legge opp ladeplassene iverksettes i april/mai 2022 og uteplassene avvikles i takt med montering av ladere inne.

Borettslaget har 12 MC-plasser i P23. Ta kontakt med styret om det ønskes å leie. Vi har gjesteparkering i nærheten av P-husene.

Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Borettslaget har kontrakt med et parkeringsselskap som er engasjert til å kontrollere at parkeringsbestemmelsene i borettslaget overholdes. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift. Det vises til bestemmelsene om parkering og trafikkforhold i husordensreglene.

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets kontor.

Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets kontor.

Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis.

Porttelefonanlegg

Oppgangene har porttelefon med elektronisk display. Feil meldes til styret.

Styret har vedtatt at andelseier selv må dekke kostnader til reparasjon av porttelefon i de tilfeller der skaden etter reparatørens vurdering skyldes beboer.

Grendehuset Ravnkollbakken 36

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon og lignende. Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.05.2022):

Mandag til torsdag kr 500,-

Fredag eller lørdag kr 1300,-

Søndag kr 600,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1300,-

Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1600,-

Fredag, lørdag, søndag kr 1900,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september og til nyttårsaften skjer ved loddtrekning.

Ravnkollbakken 40

Ekstraordinær generalforsamling kjøpte bygget for å forhindre etablering av hybelhus i borettslaget. Bygget består av 3 etasjer og vi bruker selv første etasje til vaktmesterkontor og lager. Øvrige arealer leies ut. Lånet på huset er et annuitetslån med flytende rente, som ved årsslutt var på 1,8 %. Vi har i perioden betalt om lag kr 156 558,- på lånet og tar inn om lag kr 395 000,- i leieinntekter.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen.

Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus samme dag som ekstra søppelbil. Dekk og malingspann kan ikke kastes i søppelbil. Dag for søppelbil blir kunngjort ved oppslag.

Heiser/Heisstans

Heisene er utstyrt med alarmknapp til bruk ved heisstopp. Alarmen er knyttet til Avarn security, som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør.

Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralen åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00.

Heisstans utenfor åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69 og 97 67 67 32 eller styret@ravnkollen.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1363893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Skader på bolig skal meldes til borettslaget styret@ravnkollen.no, og til forsikringsselskapet skade@protectorforsikring.no eller på tlf. 24 13 18 88.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ravnkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Oppgradert brannsikkerhet Renset ventilasjonsanlegg Byttet 4 takvifter	Satt inn to røykvarslere i hver leilighet Satt inn brannslukningsapparat i hver leilighet Inspisert og reparert brannluker
2020 - 2021	Heiser Malt oppganger Skiftet vinduer og malt RKB 40 Oppgradert uteområder gjennom sommerjobb Skiftet garasjeporter Skiftet ut utelamper Skiftet takvifter	Oppgradert eksisterende heiser.
2019 - 2020	P-hus, heiser, RKB 36	Strømskap og hovedtavler i P-hus. Ladeplasser ute etablert. Diverse heisreparasjoner. Nytt kjøkken, nye møbler, malt og skifta gulvbelegg.
2018 - 2019	Lekeplasser	Ny lekeplass i tun 2 og 3. Takvifter er anskaffet og skiftes ved behov
2017 - 2018	Lekeplasser, hovedtavler/sikr.skap, m.m.	Det er etablert ny lekeplass på tun 1 og tun 6. Hovedtavler i alle oppganger og sikringsskap for gårdslys og vifter er skiftet. Det er etablert elbilplasser ettersom antall kontrakter øker. Det er etablert varmekabler fra bussholdeplassen og ned til Joker og det er blitt asfaltert i innkjøringer. Rundt

		RKB 40 er det lagt om kantstein og lagd en murvegg mot p-plass, samt asfaltert.
2016 - 2017	P-hus, oppganger, uteområde	Omteking av p-hustak P21 og P23. Bytta port P23, 4. etasje Bytta sikringsskap i oppganger Skifta 2 takvifter Skifta glasstak på 3 boder Etablering av grillplass og platting på tun 1.
2015 - 2016	P-hus. Uteområder	Omteking av p-hustak og reparasjon av dekke i P22. Omlegging av fall inngangsparti RKB 72 Bytta porter og dører P23 og P22 Asfaltering og utbedring av varmekabler RKB 60. Maling utemøbler. Skifte dører på bodhus. Bytta inngangsparti RKB 28.
2014 - 2015	Heiser, p-hus, uteområder	Heiser RKB48, 50 og 59. Utbedring av gulv og avløp i P21. Malt alle benker og bord. Kum og støttemur utenfor barnehagen. Lys på stolper tun1 og P23. Nye lekeapparater.
2013 - 2014	Heisutskifting, uteområde, div. maling.	Heiser RKB 29 og 45. Utbedring av gulv og avløp i P22. Låsesystem i alle P-hus. Fartshumper. Grøfting og drenering utenfor RKB 79. Maling av boddører og utemøbler. Oppmåling av RKB 36.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 552 768	19 435 533	19 555 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		788 005	1 170 265	900 000	990 000
Innbetalinger		0	4 495 170	8 000 000	0
Andre anlegg		831 196	2 854 434	2 000 000	2 500 000
Salg anleggsmidler		0	25 000	0	0
Andre inntekter	3	28 390	24 481	5 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 200 358	28 004 884	30 460 000	23 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 859 869	-16 827 351	-17 780 000	-17 268 000
Styrehonorar	5	-927 000	-899 950	-927 000	-950 000
Avskrivninger	15	-177 063	-357 915	-400 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-40 113	-42 250	-40 000	-35 000
Andre honorarer		-68 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-214 475	-209 040	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-257 560	-24 886	-105 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-359 795	-123 030	-142 000	-165 000
Forsikringer		-51 805	-53 107	-165 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-102 376	-99 616	-113 000	-112 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	-33 000
Kostnader til fordeling	11	-763 632	-5 942 583	-8 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-94 000	-95 688	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-238 330	-337 742	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 568	-6 077	-10 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-3 154 919	-2 961 601	-3 122 000	-2 888 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 312 505	-27 980 837	-31 504 000	-23 256 500
DRIFTSRESULTAT		-1 112 147	24 047	-1 044 000	-203 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 556	5 885	0	5 000
Finanskostnader	13	-100 654	-110 902	-7 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 098	-105 017	-7 000	-73 000
Ordinært resultat før skatt		-1 209 243	-80 970		
Skattekostnad	20	-32 850	-22 088	0	-25 000
Endring utsatt skatt/skattefordel		0	1 080		
ÅRSRESULTAT		-1 242 093	-101 978	-1 051 000	-301 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 242 093	-101 978		

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 460 223	5 471 654
Andre varige driftsmidler	15	530 962	696 594
SUM ANLEGGSMIDLER		5 991 185	6 168 248
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		278 032	235 881
Forskuddsbetalte kostnader		120 447	631 850
Andre kortsiktige fordringer	16	429 370	379 248
Driftskonto OBOS-banken		128 450	1 816 198
Driftskonto OBOS-banken II		140 074	0
Sparekonto OBOS-banken		23 037	270 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		503 367	0
Innestående i andre banker		4 151	561 845
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 928	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
SUM EGENKAPITAL		1 701 996	2 944 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 806 596	3 289 923
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 806 596	3 289 923

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt	20	32 850	20 785
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 281 844	1 178 938
Påløpte renter		353	612
Annen kortsiktig gjeld	19	1 553 164	1 492 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 109 520	3 829 749

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 618 113****10 063 761**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021

Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Kim Lansborg /s/

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Ruth Irene Tyler Johannessen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anita Lien /s/



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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