

Til andelseierne i Ravnkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 20.05.2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.2020

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/ravnkollen>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrepostkassen i Ravnkollbakken 60 innen kl. 18:00 den 28.05.2020.

Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ravnkollen Borettslag
holdes digitalt 20.05.2020 på <https://vibbo.no/ravnkollen>

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Aron Sylte, Ravnkollbakken 42

Som protokollvitne foreslås Gro Evensen, Ravnkollbakken 55

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 773 000 i samsvar med budsjettet for 2020

5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 100 000 i samsvar med budsjettet for 2020

6. Forslag til generalforsamlingen

Fullstendig ordlyd for de enkelte forslagene er satt inn i etterfølgende kapittel

A) Utredning av rørutskiftning

Forslag fra Nina Dalsegg og Jonas Aakre Wik

Motforslag fra styret - utsettes til 2021.

B) Vedlikehold av brystninger og vinduer på verandaer og endevegger på tørkebalkonger

Forslag fra Sissel Smeby

1. Styret pålegges å istandsette fasader innen rimelig tid når glass eller fronter blir defekte på våre eiendommer.

2. Styret bes å finne ut hva som gikk galt enkelte steder på endeveggene til tørkebalkongene og hvor mye det koster å sette disse i slik at de holder seg over tid.

7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Som delegert foreslås Steinar Hansgaard, Ravnkollbakken 68

Som delegert foreslås Erik Liedholm, Ravnkollbakken 87

Som vara for delegert foreslås Jayson Milay Lumban, Ravnkollbakken 57

Som vara for delegert foreslås Ellen Merete Skaugvold, Ravnkollbakken 89

8. Valg av underutvalg

Som underutvalg for 1 år foreslås

- Seniorutvalg: Randi Engh
- Seniorutvalg: Ellen Karlsen
- Seniorutvalg: Sonja Pedersen
- Seniorutvalg: Ruth Jørgensen
- Grøntutvalg: Christian Østgaard
- Grøntutvalg: Janne Tyrhaug
- Grøntutvalg: Lisbeth Torbjørnsen
- Grøntutvalg: Kenneth J Manoram
- Dyreutvalg: Jeanine Neergaard
- Dyreutvalg: Anne Thune
- Dyreutvalg: Nina Engen
- Dyreutvalg: Line Sandum
- Velferdsutvalg: Cesilie Tverfjell
- Velferdsutvalg: Jon Kjetil Andersen
- Velferdsutvalg: Nina Brodal
- Trafikkutvalg: Bjørn Borchgrevink
- Trafikkutvalg: Ingebjørg Skjelvik
- Trafikkutvalg: Kent Hansen

9. Valg av valgkomité

Som valgkomite for 1 år foreslås

- Sissel Smeby, Ravnkollbakken 72
- Odd Slettom, Ravnkollbakken 72
- Beathe Engelsen, Ravnkollbakken 43
- Mohamed Achalhi, Ravnkollbakken 46

10. Valg av tillitsvalgte

- Som styremedlem for 1 år foreslås Ellen Merete Skaugvold, Ravnkollbakken 89
- Som styremedlem for 2 år foreslås Lene Søndergaard, Ravnkollbakken 57
- Som styremedlem for 2 år foreslås Jayson Milay Lumban, Ravnkollbakken 57
- Som styremedlem for 2 år foreslås Merethe Borchgrevink, Ravnkollbakken 57

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Erik Liedholm	Ravnkollbakken 87
Styremedlem	Heidi Andresen	Ravnkollbakken 31
Styremedlem	Jayson Milay Lumban	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Lene Søndergaard	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Ellen Merete Skaugvold	Ravnkollbakken 89

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Representant	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Vararepresentant	Erik Liedholm	Ravnkollbakken 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Delegert Erik Liedholm	Ravnkollbakken 87
Varadelegert Ellen Merete Skaugvold	Ravnkollbakken 89

Valgkomiteen

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Odd Slettom	Ravnkollbakken 72
Sissel Smeby	Ravnkollbakken 72

Utvalg/komiteer

Seniorutvalget:	Berit Antonsen, Randi Engh, Ellen Karlsen, Sonja Pedersen, Ingeborg Bleken og Ruth Jørgensen
Grøntutvalget:	Arne Steinhov og Solveig Steinhov
Dyreutvalget:	Jeanine Neergaard, Anne Thunes og Odd Slettom
Velferdutvalget:	Jon Kjell Andersen og Cesilie Tverfjell
Trafikkutvalget:	Ingebjørg Skjelvik, Mohamed Achalhi, Bjørn Borchgrevink, Olaug Therese Kvæven Eie og Sissel Smeby

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresser: **Ravnkollbakken 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89**

Postnummer 0971 OSLO.

I tillegg har borettslaget anlegg på følgende adresser:
Ravnkollbakken 36, 38, 40, 54, 62, 66

Gårdsnummer 96 og bruksnummer 59, 60 og 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ravnkollen Borettslag har 1 fast ansatt. Det er ikke registrert personskader eller ulykker hos borettslaget i 2019.

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 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 48 778 043.

Dette er kr 2 246 043 mer enn budsjettert og skyldes i både økning av felleskostnader og kommunale tilskuddsmidler. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 23 755 668.

Dette er kr 2 562 832 under budsjettert og skyldes i hovedsak posten større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 8 474 573 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 per 31.12.2019 kr 7 301 436 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som bla. omfatter P-23, asfaltering, skilting, fartsdempere, taksikring, søplebrønner og heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av regnskapstallene og fallende strømpriser, er det budsjettert med noe lavere energikostnader enn beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med 1,6 %. Premieendringen er en følge av forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ravnkollen Borettslag.

Lån

Borettslaget har ett lån i Husbanken type annuitet med halvårlige løpende avdrag, og til en fastrente på 3,8 %. Fastrenteperioden løper fra 01.08.2010 til 01.08.2020. Gjenværende løpetid på lånet er 4 år.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 2,4 % per 01.04.2020. Gjenværende løpetid på lånet er 25 år.

Borettslaget har ett lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000, med 40 års annuitet fra 2010. Lånet er administrert gjennom tilleggsavtale om renteswap, jf. avtale nr. 907508/1641117, med løpetid fra 26.07.2013 til 26.07.2033 og fast rente 4,47 %. Bankens variable margin kommer i tillegg, pt. fastsatt til 1,81 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er i 2019 økt med 1 % til kr 452 186.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2020.

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 31.12.2018 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ravnkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 05. mai 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		3 524 062	244 134	3 524 062	7 301 435
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 474 573	7 159 878	3 667 500	-848 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	385 015	212 104	250 000	220 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-564 519	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 517 695	-4 289 631	-4 443 000	-4 649 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	197 577	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 777 374	3 279 928	-525 500	-5 277 200
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		7 301 436	3 524 062	2 998 562	2 024 235
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		12 007 673	8 384 233		
Kortsiktig gjeld		-4 706 238	-4 860 171		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		7 301 436	3 524 062		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG

ORG.NR. 951 133 914

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	47 670 885	46 163 488	46 432 000	49 650 000
Andre inntekter	3	1 107 158	113 274	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		48 778 043	46 276 762	46 532 000	49 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-241 618	-266 185	-298 000	-293 000
Styrehonorar	5	-750 000	-721 000	-836 000	-773 000
Avskrivninger	15	-385 015	-212 104	-250 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 625	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-45 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-447 710	-441 095	-448 000	-461 000
Konsulenthonorar	7	-98 454	-15 106	-40 000	-70 000
Kontingenter		-132 200	-132 200	-132 200	-132 200
Drift og vedlikehold	8	-3 969 163	-3 916 454	-6 840 000	-14 375 000
Forsikringer		-1 050 913	-1 033 867	-1 100 000	-1 103 000
Kommunale avgifter	9	-4 774 586	-4 375 407	-4 781 000	-5 165 000
Kostnader sameie	22	-4 943 947	-4 913 383	-5 299 000	-5 100 000
Energi/fyring		-1 735 057	-1 530 879	-1 900 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 602 845	-1 675 486	-1 726 000	-2 927 000
Andre driftskostnader	10	-2 563 160	-2 451 877	-2 548 300	-1 866 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 755 668	-21 800 669	-26 318 500	-34 205 700
DRIFTSRESULTAT		25 022 375	24 476 093	20 213 500	15 544 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 584	9 577	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-16 579 386	-17 325 792	-16 561 000	-16 402 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 547 802	-17 316 215	-16 546 000	-16 392 500
ÅRSRESULTAT		8 474 573	7 159 878	3 667 500	-848 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 474 573	7 159 878		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg	14	7 841 721	8 015 982
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 23	793 634	793 634
Andre varige driftsmidler	15	1 447 264	1 093 499
SUM ANLEGGSMIDLER		334 004 497	333 824 993
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 140
Kortsiktige fordringer	16	760 354	186 313
Driftskonto OBOS-banken		2 108 337	2 997 633
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 389	2 600
Sparekonto OBOS-banken		9 025 361	5 002 984
Innestående i andre banker		100 233	193 563
SUM OMLØPSMIDLER		12 007 673	8 384 233
SUM EIENDELER		346 012 170	342 209 226
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		37 424 826	28 950 253
SUM EGENKAPITAL		37 490 926	29 016 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	292 366 106	296 883 801
Borettsinnskudd	18	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	19	130 500	130 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		303 815 006	308 332 701
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 165 730	857 788
Skyldige offentlige avgifter	20	25 271	8 726
Påløpte renter		2 519 020	3 144 688
Påløpte avdrag		982 112	832 474

Annen kortsiktig gjeld	21	14 105	16 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 706 238	4 860 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 012 170	342 209 226
Pantstillelse	22	457 298 400	457 298 400
Garantiansvar	23	3 526 381	3 526 381

Oslo, 27.04.2020
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/ Heidi Andresen /s/ Jayson Milay Lumban /s/
Lene Søndergaard /s/ Ellen Merete Skaugvold /s/ Erik Liedholm /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	46 553 421
Trappevask	489 140
Forretningslokaler	420 112
A-konto strøm til el-bil	221 000
Garasje	36 000
Eiendomsskatt	2 956
Parkering	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	47 724 285

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-21 000
Forretningslokaler	-32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	47 670 885

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	6 000
Støtte til lekeplass som ble pusset opp i 2018	450 000
Salg Tags	80 175
Bomiljøtilskudd fra Oslo kommune	565 800
Innbetalinger via Vipps	5 183
SUM ANDRE INNETEKTER	1 107 158

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 812
Lønn rengjøringshjelp	-94 600
Påløpte feriepenge	-14 105
Arbeidsgiveravgift	-128 101
SUM PERSONALKOSTNADER	-241 618

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR MED MER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 750 000.

I tillegg har styret med øvrige tillitsvalgte fått dekket bla. minicruise i forbindelse med seminar, bevertning, taxi, mobil med bredbånd, julebord og julegaver til totalt kr 109 123, jfr. noten om andre driftskostnader. Ut over direkte vederlag til styremedlemmene, har styret kjøpt inn PC med programvare, nettbrett til bruk for styrearbeid, samt kaffemaskin og mikrobølgeovn til grendehuset samlet kr 40 736.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-49 465
OBOS Prosjekt AS	-21 840
Andre konsulenthonorarer	-27 149
SUM KONSULENTHONORAR	-98 454

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Holth Elektro AS (utskiftning sikringstavle)	-437 500
Holth Elektro AS (ladebokser)	-442 850
Grorud Håndverk-service AS	-150 906
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 031 256

Drift/vedlikehold bygninger	-341 887
Drift/vedlikehold VVS	-159 564
Drift/vedlikehold elektro	-352 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 196
Drift/vedlikehold heisanlegg	-767 047
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 862
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-277 770
Kostnader leiligheter, lokaler	-519 976
Egenandel forsikring	-137 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 969 163

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 597
Vann- og avløpsavgift	-2 732 755
Renovasjonsavgift	-1 993 233
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 774 586

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-607 192
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 375
Diverse leiekostnader/leasing	-18 390
Verktøy og redskaper	-30 946
Telefon-/kontormaskiner	-11 189
Driftsmateriell	-225 967
Lyspærer og sikringer	-10 088
Vaktmestertjenester	-310 108
Renhold ved firmaer	-206 994
Andre fremmede tjenester	-5 301
Kontor- og datarekvisita	-38 633
Trykksaker	-42 073
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-51 646
Andre kostnader tillitsvalgte	-59 088
Andre kontorkostnader	-757
Telefon/bredbånd	-15 433
Bredbånd til alle boliger	-640 431
Porto	-8 909
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 062
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-42 061
Reisekostnader	-912
Bank- og kortgebyr	-4 994
Velferdskostnader	-161 541
Avsetning tap på fordringer	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 563 160

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 377
Renter bank	455
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNEKTER	31 584

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-215 040
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-179 353
Renter og gebyr på lån i Nordea	-16 184 144
Andre rentekostnader	-849
SUM FINANSKOSTNADER	-16 579 386

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 1996 med tilleggsarealer i 1995 og 2013. 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	8 713 026
Avskrevet tidligere år	-697 044
Avskrevet i år	-174 261
SUM NÆRINGSBYGG	7 841 721

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**Feiemaskin

Tilgang 2014	141 310	
Avskrevet tidligere	-100 935	
Avskrevet i år	-20 187	
		20 188

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-45 716	
Avskrevet i år	-11 429	
		22 855

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2019	114 458	
Avskrevet i år	-22 891	
		91 567

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	43 605	
Avskrevet tidligere	-31 142	
Avskrevet i år	-6 227	
		6 236

PC med utstyr

Tilgang 2014	19 538	
Avskrevet tidligere	-19 537	
		1

Snøfreser nr. 5

Tilgang 2006	19 990	
Avskrevet tidligere	-19 989	
		1

Snøfreser

Kostpris	28 388	
Avskrevet tidligere	-28 386	
		1

Kontormøbler

Tilgang 2018	19 204	
Avskrevet tidligere	-19 203	
		1

<u>PC nr. 2</u>		
Tilgang 2006	54 984	
Avskrevet tidligere	-54 983	1
<u>Innskudd garasje</u>		
Kostpris	3 000	3 000
<u>Ladebokser elbil</u>		
Tilgang 2019	450 061	
Avskrevet i år	-150 020	300 041
<u>Reparasjonsgarasjer</u>		
Kostpris	1 003 372	1 003 372
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 447 264
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-385 015

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Get, 1. kvartal 2020	745 112
Rentokil, 1. kvartal 2020	15 242
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	760 354

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.19 var 3,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	235 379	
Nedbetalt i år	234 469	-7 864 103

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen per 31.12.19 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	9 900 755	
Nedbetalt i år	882 622	-4 056 623

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 26.04.2025.

Rentesatsen per 31.12.19 var 5,72 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 154 016	
Nedbetalt i år	3 400 604	-280 445 376

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-292 366 106
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 389
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 882
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 271

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 105

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	292 366 106
Påløpte avdrag	982 112
TOTALT	304 666 618

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	329 337 641
Tomt	2 425 958
TOTALT	331 763 599

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Borettslaget eier 26,05 % av Romsås Vaktmestersentral SA, og har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmesteresentralen og utgjør kr 3 526 381. Borettslagets andel i datterselskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Andelen av driftskostnadene og årsresultatet i Romsås Vaktmestersentral SA er inntatt i resultatregnskapet. Til orientering vedlegges resultatregnskapet og balansen fra selskapets godkjente årsregnskap for 2018.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Utskiftning av rør

Forslag fra Nina Dalsegg og Jonas Aakre Wik, leil. 0022 RKB 35

Vi har hatt rørlegger på besøk, og han sa rørene så veldig gamle ut. Vi foreslår da at en fagkyndig kommer å går over rørene i blokkene i Ravnkollen borettslag for å se om de er modne for utskifting.

Styrets innstilling:

Styret har snakket med forslagsstiller om forslaget, som i konsekvens gir rørutskifting. Vi vet fra tidligere utredninger at dette ikke lar seg gjøre uten utskifting av bad, fordi vi må bore nye hull til rør i badromsgulv.

Styret foreslår derfor at vi legger siste utredning av baderomsrehabilitering til grunn og innhenter prisoverslag på dette, og legger fram forslag til baderomsrehabilitering på våren 2021

B) Vedlikehold av brystninger og vinduer på verandaer og endevegger på tørkebalkonger

Forslag fra Sissel Smeby, leil. 0290 RKB 72

Vårt styre sliter tydeligvis med å finne noen som kan ta ansvaret for våre brystninger og vinduer på verandaene våre. Slik jeg har forstått det har man prøvd å få noen til å ta denne jobben for flere borettslag her på Romsås, men av en eller annen grunn ønsker ingen denne jobben over tid. Om man ser det manglende vindu i underetasjen i Rkb 72, dette sprakk desember 2018 og brystningen i topp ettagen som de for mange år siden satt glass på utsiden av da det falt ned stor biter slik at borettslaget måtte sette opp tak i underetasjen.

Når solen skinner mot brystningen viser denne seg fra sin verste side. Slik ser ikke bra ut, vi er et nylig rehabilitert borettslag og om man ikke kan klare å få til en permanent avtale bør styret sørge for at beboere slipper å vente flere år på at slik blir satt i stand, men gjøre strakstiltak. Vi ser også at mange av tørkebalkongene våre kommer den gamle fasaden fram, dette sees som misfarge, kan virke som om det har blitt brukt feil struktur.

Forslag A:

Styret pålegges å istandsette fasader innen rimelig tid når glass ellers fronter blir defekte på våre eiendommer.

Forslag B:

Styret bes å finne ut hva som gikk galt enkelte steder på endeveggene til tørkebalkongene og hvor mye det koster å sette disse i slik at de holder seg over tid. Informasjon bør seinest legges fram ved neste generalforsamling om arbeid med å forbedre dette ikke er satt i gang.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ellen Merete Skaugvold Ravnkollbakken 89

Som styremedlemmer for 2 år foreslås

Lene Søndergaard Ravnkollbakken 57

Jayson Milay Lumban Ravnkollbakken 57

Merethe Borchgrevink Ravnkollbakken 57

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jayson Milay Lumban Ravnkollbakken 57

Ellen Merete Skaugvold Ravnkollbakken 89

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sissel Smeby Ravnkollbakken 72

Odd Slettom Ravnkollbakken 72

Beathe Engelsen Ravnkollbakken 43

Mohamed Achalhi Ravnkollbakken 46

D. Som underutvalg foreslås:

Seniorutvalg: Randi Engh

Seniorutvalg: Ellen Karlsen

Seniorutvalg: Sonja Pedersen

Seniorutvalg: Ruth Jørgensen

Grøntutvalg: Christian Østgaard

Grøntutvalg: Janne Tyrhaug

Grøntutvalg: Lisbeth Torbjørnsen

Grøntutvalg: Kenneth J Manoram

Dyreutvalg: Jeanine Neergaard

Dyreutvalg: Anne Thune

Dyreutvalg: Nina Engen

Dyreutvalg: Line Sandum

Velferdsutvalg: Cesilie Tverfjell

Velferdsutvalg: Jon Kjetil Andersen

Velferdsutvalg: Nina Brodal

Trafikkutvalg: Bjørn Borchgrevink

Trafikkutvalg: Ingebjørg Skjelvik

Trafikkutvalg: Kent Hansen

Det ønskes 2 personer til for medlem i Seniorutvalget.

Da styret har valgt å ha en digital generalforsamling, ønsker valgkomiteen å informere litt om framlagt forslag til nytt styre.

I år er vår anbefaling til generalforsamlingen å skifte ut ett medlem av styret, årsaken er at flertallet i styret har sittet i veldig mange år og valgkomiteen er av den tro at vi er tjent med å få inn nye krefter og tanker. Heidi Andresen har nå vært i styret i 12 år og gjort mye bra for borettslaget, men valgkomiteen anbefaler nå at Merethe Borchgrevink overtar plassen etter Heidi Andresen, da hun er den på valg med lengst fartstid i styret.

Seniorutvalget bør minimum ha seks medlemmer for å kunne drive aktivt, så her trengs det at minimum to stykker til melder sin interesse for å sitte i utvalget. Valgkomiteen håper at noen flere melder seg for å være med, enten til en av oss i valgkomiteen eller i forbindelse med generalforsamlingen. Veldig synd om dette tilbudet ikke skal kunne fortsette når ting normaliserer seg i Norge.

Styrets sammensetning om de ovennevnte blir valgt

Leder: Steinar Hansgaard

Medlem: Erik Liedholm

Medlem: Ellen Skaugvold

Medlem: Jayson Milay Lumban

Medlem: Lene Søndergaard

Medlem: Merethe Borchgrevink

I valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Mohamed Achalhi

Beathe Engelsen

Odd Slettom

Sissel Smeby

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 19.00.

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.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 13 styremøter og behandlet 114 saker. Det er i samme periode avholdt 6 AU-møter og behandlet 14 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. Styret har også i år nedlagt et betydelig arbeid for å skape et godt bomiljø for alle i borettslaget og hadde ikke maktet dette uten de tillitsvalgte i utvalgene.

Borettslaget har et knippe engasjerte tillitsvalgte som jobber for å skape et godt bomiljø for alle i borettslaget. Seniorene bedriver onsdagstreff i RKB 36 og tar også av gårde på en tur i ny og ne. Velferdsutvalget leder oss trygt gjennom både Romsås Cup og julegrantenninger og andre tiltak som skaper liv og hygge. Grøntutvalget steller godt med plantene og dyreutvalget likeså med dyra. Det avholdes dugnader for å plukke søppel og hundebæsj, og det ryddes og stelles over hele borettslagets område. I desember ble det avholdt julebord for styret og tillitsvalgte i RKB 36.

Styret ønsker med dette å takke for innsatsen og arbeidet som nedlegges av alle tillitsvalgte og frivillige – uten dere ville ikke Ravnkollen borettslag ha vært det samme!.

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: rvs@sentralen.net

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.

Renhold

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

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

Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020, lading på uteplass er ny ordning. 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. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må du laste ned appen ZAPTEC og registrere deg i den. Appen gir deg adgang til lading når tilmelding er registrert.

Pris for lading er per 01.03.2020 kr 3,- per kW/t og administrasjonsgebyr kr 50,- per måned. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

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 01.05.2020):

Mandag – torsdag kr 500,-

Fredag eller Lørdag eller dag før hellig/høytidsdag kr 1 200,-

Søndag kr 600,-

Fredag og Lørdag kr 1 500,-

Lørdag og Søndag kr 1 500,-

Fredag, Lørdag og Søndag kr 1 800,-

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

Ravnkollbakken 40 ble kjøpt for 8,5 millioner kroner. Lånet på huset er i Handelsbanken. Ekstraordinær generalforsamling kjøpte bygget for å forhindre etablering av hybelhus i borettslaget og styret har vurdert ulike bruk av bygget, og har funnet leietakere som ikke avstedkommer stor trafikk i borettslaget og bedriver mesteparten av sin aktivitet på dagtid. Bygget består av 3 etasjer og vi bruker selv første etasje til vaktmesterkontor og lager. Andre og tredje etasje er bortleid til 4 firmaer.

Lånet på huset er et annuitetslån med flytende rente, som ved årsslutt var på 2,4 %. Vi har i 2019 betalt kr 234 000,- på lånet og har om lag kr 340 000,- i leieinntekter. Strømutgiftene er om lag kr 8 000,- per måned. Driftsutgifter ut over det har vi ikke oversikt over, men i perioden har vi ikke hatt utgifter til HMS-investeringer eller oppussing av fellesarealer.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer en gang per måned, unntatt i skoleferien. 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 NOKAS, som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør.

Heisstans uten passasjerer som sitter fast i heisen i vaktmestersentralen åpningstid man – fred 07.00 – 15.30 meldes sentralen på tlf 22 21 30 00. Heisstans utenfor åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69, 91 32 21 13, 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 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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	Omtrekking 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	Omtrekking 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.
2012 - 2013	Opplysningskilt, gravearbeider	Montert nye opplysningskilter ved innkjøring. Maling. Oppsett av lys. Graving kum og bed.
2011 - 2012	Gangveier, lekeplasser m.m.	Asfaltert gangvei og innkjøringsområder, og etablert fartshumper i gangveier. Oppgradert lekeplassene. Skiftet takvifter. Malt P-hus.

Vedlegg 2

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 562 190	15 023 772	18 562 000	19 438 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 093 663	935 036	0	900 000
Viderefakturering TV/bredbånd, m.m.	11	8 719 063	8 358 180	6 200 000	11 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l		3 587 470	5 196 021	1 750 000	2 500 000
Andre inntekter	3	35 618	37 950	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		31 998 003	29 550 960	26 542 000	33 868 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 653 868	-14 636 308	-14 681 500	-18 190 000
Styrehonorar	5	-873 461	-848 000	-874 000	-900 000
Avskrivninger	14,15	-369 700	-369 703	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-34 350	-41 250	-31 250	-40 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-203 740	-198 775	-203 743	-210 000
Konsulenthonorar	7	-8 700	-39 914	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-118 500	-350 879	-246 000	-221 000
Forsikringer		-160 708	-152 747	-165 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-96 514	-78 804	-82 500	-110 000
Kostnader til fordeling		-10 212 493	-9 898 920	-6 200 000	-11 000 000
Kostnader sameie		-140 784	-66 939	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-368 962	-290 820	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 940	-7 169	-9 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-3 374 309	-3 157 570	-2 825 500	-3 217 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 622 030	-30 137 799	-26 243 493	-35 143 500
DRIFTSRESULTAT		-624 027	-586 839	298 507	-1 275 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 531	14 485	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-118 366	-125 957	-1 000	-102 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-112 835	-111 472	9 000	-92 000
Skattekostnad	20	-21 463	35 694	-300 000	0
ÅRSRESULTAT		-758 325	-662 618	7 507	-1 367 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-758 325	-662 618		

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 742 871	6 014 088
Andre varige driftsmidler	15	91 563	190 046
SUM ANLEGGSMIDLER		5 834 434	6 204 134
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		124 439	67 801
Kortsiktige fordringer	16	1 268 412	6 125 059
Driftskonto OBOS-banken		2 572 947	665 147
Sparekonto OBOS-banken		9 151	9 090
Innestående i andre banker		519 360	513 362
SUM OMLØPSMIDLER		4 494 310	7 380 459
SUM EIENDELER		10 328 744	13 584 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 046 067	3 804 392
SUM EGENKAPITAL		3 046 067	3 804 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 756 296	4 212 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 756 296	4 212 012
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		876 153	3 143 770
Betalbar skatt	20	21 463	21 701
Skyldige offentlige avgifter	18	1 143 730	1 060 945
Påløpte renter		545	10 425
Påløpte avdrag		0	37 165
Annen kortsiktig gjeld	19	1 484 490	1 294 182
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 526 381	5 568 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 328 744	13 584 592
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2019,
Styret For Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/
Heidi Jægtvik /s/

Bjørn Heidemann /s/
Roy Moen /s/
Kim Lansborg /s/

Anne Mette Hyrve /s/
Morten Steenberg /s/

Deltagelse på digital generalforsamling 2020 for Ravnkollen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vår ordinære generalforsamling i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/ravnkollen>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for generalforsamling 2020 i Ravnkollen Borettslag (s.372)

Leilighetsnummer: _____ (3 siffer, se postkassen - må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis, bruk store bokstaver)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6. Forslag til generalforsamlingen

A) Utredning av rørutskiftning

Forslag fra Nina Dalsegg og Jonas Aakre Wik

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Motforslag fra styret - utsettes til 2021.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

B) Vedlikehold av brystninger og vinduer på verandaer og endevegger på tørkebalkonger

Forslag fra Sissel Smeby

1. Styret pålegges å istandsette fasader innen rimelig tid når glass eller fronter blir defekte på våre eiendommer.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

2. Styret bes å finne ut hva som gikk galt enkelte steder på endeveggene til tørkebal-kongene og hvor mye det koster å sette disse i slik at de holder seg over tid.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Valg av underutvalg

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 9. Valg av valgkomité

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 10. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrepostkassen Ravnkollbakken 60 innen kl. 18:00 den 28.05.2020