



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 912 442
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RÅELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 186 880	2 186 880
Sum inntekter		2 186 880	2 186 880
Kostnader			
Lønnskostnad		55 580	57 333
Annen driftskostnad		899 511	1 285 408
Sum kostnader		955 091	1 342 741
Driftsresultat		1 231 789	844 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 325	7 243
Sum finansinntekter		2 325	7 243
Annen finanskostnad		141 580	131 563
Sum finanskostnader		141 580	131 563
Netto finans		-139 255	-124 320
Ordinært resultat før skattekostnad		1 092 534	719 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 092 534	719 819
Årsresultat		1 092 534	719 819
Totalresultat		1 092 534	719 819
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 092 534	719 819
Sum overføringer og disponeringer		1 092 534	719 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 337 091	39 337 091
Sum varige driftsmidler		39 337 091	39 337 091
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 337 091	39 337 091
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 804	1 242 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 804	1 242 002
Sum omløpsmidler		1 292 804	1 242 002
SUM EIENDELER		40 629 895	40 579 093

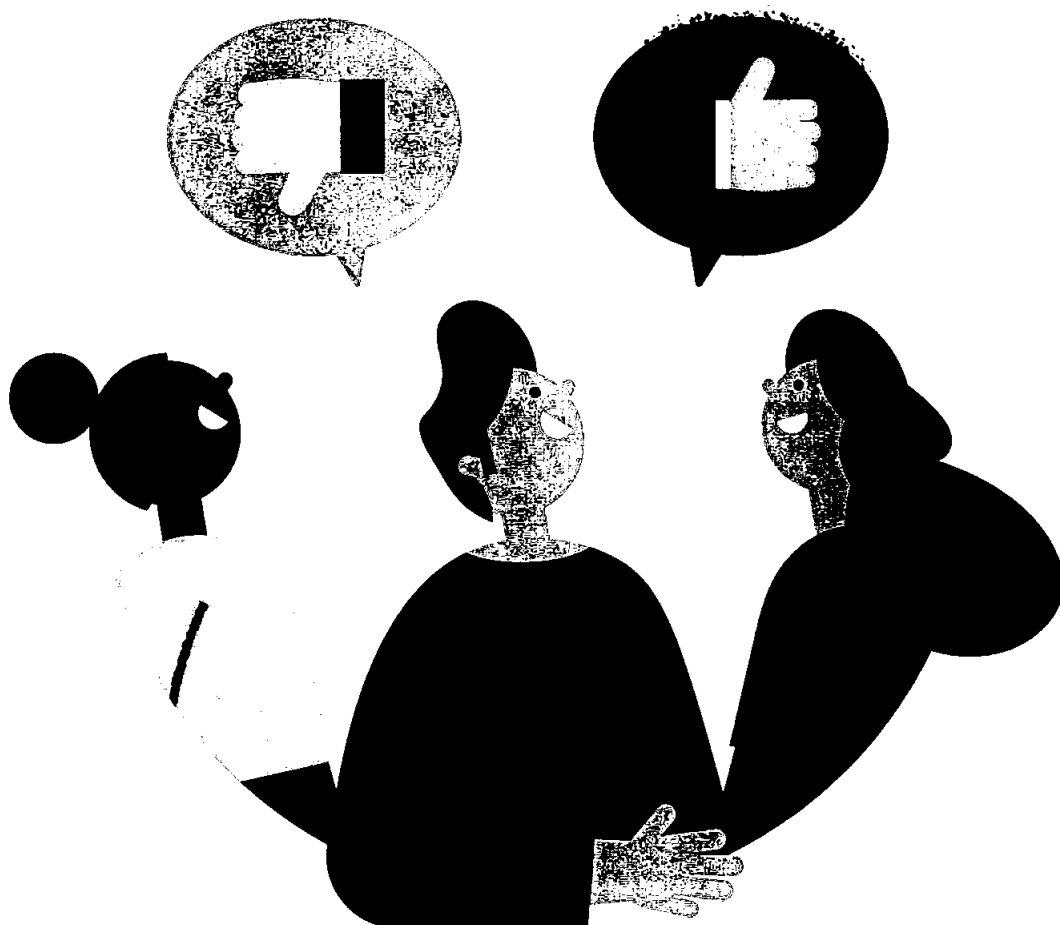
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 062 584	10 970 050
Sum opptjent egenkapital		12 062 584	10 970 050
Sum egenkapital		12 065 984	10 973 450
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 066 233	7 092 591
Øvrig langsiktig gjeld		21 901 600	21 901 600
Sum annen langsiktig gjeld		27 967 833	28 994 191
Sum langsiktig gjeld		27 967 833	28 994 191
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 646	578 043
Leverandørgjeld		7 433	33 128
Skyldige offentlige avgifter			282
Sum kortsiktig gjeld		596 078	611 452
Sum gjeld		28 563 911	29 605 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 629 895	40 579 093



Årsmøte 2021

Råeltunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Råeltunet Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3269/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Råeltunet Borettslag

Irene Wallumrød

Kristen Ringvold

Per Ivar Bakke



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Råeltunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes for avstemning 16. mars 2021
- Møtet er åpent for avstemning i 3 dager, siste dato for avstemning er 19.03.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Vedlagt innkallingen ligger analog stemmeseddel som benyttes av de andelseierne som ikke kan stemme digitalt.

Styreleder er møteleder

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Stemmeseddel.docx



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Råeltunet Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19.03.21.

Selskapsnummer: 3269 **Selskapsnavn** Råeltunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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.:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på. Styreleder er møteleder.

For	Mot
-----	-----

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Astrid Sollie og Vidar Ilstad velges som protokollvitne(r)

For	Mot
-----	-----



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For	Mot

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50.000,-

For	Mot

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Irene Wallumrød, 2 år	
Styremedlem	Kristen Ringvold, 2 år	
Varamedlem	Kjell Arne Lien, 1 år	
Varamedlem	Britt Katja Solberg, 1 år	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegat	Kristen Ringvold	
Vara delegat	Irene Wallumrød	

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite:	Brita Aalby	
Valgkomite	Berit Næss Ringvold	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen 19.3.21 slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Astrid Sollie tlf 98810899 og Vidar Ilstad tlf 47605619

Forslag til vedtak

Astrid Sollie og Vidar Ilstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjenne årsrapport og regnskap, samt overføre årets resultat på kr. 1 092 534,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 092 534,- overføres egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 20.docx
2. 3269_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Råeltunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Råeltunet Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2020Resultatregnskap for 2020Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-25 16:54:50Z



Brønnøysundregistrene

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Wallumrød	Solvindveien 41
Nestleder	Kristen Ringvold	Solvindveien 47
Styremedlem	Per Ivar Bakke	Solvindveien 49
Varamedlem	Therese Østreng	Solvindveien 69
Varamedlem	Ivar Christian Gjerken	Solvindveien 55

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Irene Wallumrød	Solvindveien 41

Valgkomiteen

Brita Aalby	Solvindveien 37
Berit Næss Ringvold	Solvindveien 47

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Råeltunet Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Råeltunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980912442, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Solvindveien 24-44
Solvindveien 25-69

Gårds- og bruksnummer :
153 325

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.

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

Råeltunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Årsmøte 2020 ble avholdt digitalt pga av corona situasjonen.
- En del vindskier på husene er skiftet ut og malt.
- Alle drenskummer utenfor husene er kontrollert av styret.
- Det har vært vanlig vedlikehold i 2020.
- Det er ikke planlagt store prosjekter i 2021 utenom vanlig vedlikehold og drift.
- Styret har laget en prioritert vedlikeholdsplan for årene fremover.

Det økonomiske resultatet er tilfredsstillende, bedre enn budsjettet. Borettslaget har god likviditet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 186 880,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 955 091,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 092 534,- 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 31.12.2020 kr 696 726,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Råeltunet Borettslag.

Lån

Råeltunet Borettslag har lån i Husbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.



RÅELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	630 550	935 323	630 550	696 726
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 092 534	719 819	1 001 066	1 003 656
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -1 026 358	-1 024 593	-1 034 000	-1 040 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	66 176	-304 774	-32 934	-36 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	696 726	630 549	597 616	660 382
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 292 804	1 242 002		
Kortsiktig gjeld	-596 078	-611 453		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	696 726	630 549		



RÅELTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 186 880	2 186 880	2 187 000	2 187 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 186 880	2 186 880	2 187 000	2 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 580	-7 332	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 001	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 214	-5 063	-5 200	-5 200
Forretningsførerhonorar		-96 665	-94 305	-97 134	-98 600
Konsulenthonorar	6	-3 780	-23 426	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	7	-208 859	-582 340	-315 000	-374 100
Forsikringer		-90 793	-84 855	-88 250	-93 516
Kommunale avgifter	8	-341 380	-323 434	-329 900	-376 800
Energi/fyring		-10 722	-10 987	-11 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 567	-125 485	-128 000	-133 178
Andre driftskostnader	9	-4 732	-28 713	-19 600	-22 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-955 091	-1 342 741	-1 062 934	-1 183 344
DRIFTSRESULTAT		1 231 789	844 139	1 124 066	1 003 656
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 325	7 243	0	0
Finanskostnader	11	-141 580	-131 563	-123 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 255	-124 320	-123 000	0
ÅRSRESULTAT		1 092 534	719 819	1 001 066	1 003 656
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 092 534	719 819		



RÆLTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 837 091	36 837 091
Tomt		2 500 000	2 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 337 091	39 337 091
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		691 490	832 841
Sparekonto OBOS-banken		601 314	409 161
SUM OMLØPSMIDLER		1 292 804	1 242 002
SUM EIENDELER		40 629 895	40 579 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		12 062 584	10 970 050
SUM EGENKAPITAL		12 065 984	10 973 450
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 066 233	7 092 591
Borettsinnskudd	14	21 901 600	21 901 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 967 833	28 994 191
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 433	33 128
Skyldige offentlige avgifter		0	282
Påløpte renter		73 060	64 151
Påløpte avdrag		515 586	513 892
SUM KORTSIKTIG GJELD		596 078	611 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 629 895	40 579 093
Pantstillelse	15	40 424 000	40 424 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.02.2021
Styret i Råeltunet Borettslag

Irene Wallumrød /s/

Per Ivar Bakke/s/

Kristen Ringvold/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 186 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 186 880

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 470
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 580

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 214.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
SUM KONSULENTHONORAR	-3 780

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 121
Drift/vedlikehold VVS	-7 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 859

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-341 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-341 380

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-750
Porto	-458
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-1 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 732

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 153
SUM FINANSINNTEKTER	2 325

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-141 580
SUM FINANSKOSTNADER	-141 580

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	39 337 091
Utskilt tomteverdi	-2 500 000
SUM BYGNINGER	36 837 091

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.153/bnr.325

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,16 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-18 004 000
Nedbetalt tidligere	10 911 409
Nedbetalt i år	1 026 358
	-6 066 233

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 066 233**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-21 901 600
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-21 901 600**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 901 600
Pantelån	6 066 233
Påløpte avdrag	515 586
TOTALT	28 483 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 837 091
Tomt	2 500 000
TOTALT	39 337 091



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561644. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Styrets innstilling

Som foreslått.

Forslag til vedtak

Det vedtas kr 50.000,- i styrehonorar.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder, ett styremedlem, varamedlemmer og valgkomite.

Valgkomiteen har fremmet følgende forslag:

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Irene Wallumrød

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kristen Ringvold

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kjell Arne Lien

Valgkomiteens innstilling

Britt Katja Solberg

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 Delegat Velges for 1 år

Kristen Ringvold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Irene Wallumrød

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Brita Aalby

Berit Næss Ringvold



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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