



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 150 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 007 530	1 708 624
Sum inntekter		2 007 530	1 708 624
Kostnader			
Lønnskostnad		19 397	18 256
Annen driftskostnad		1 232 998	1 279 461
Sum kostnader		1 252 395	1 297 717
Driftsresultat		755 135	410 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 373	8 539
Sum finansinntekter		22 373	8 539
Annen finanskostnad		568 305	331 456
Sum finanskostnader		568 305	331 456
Netto finans		-545 932	-322 917
Resultat før skattekostnad		209 203	87 990
Årsresultat		209 203	87 990
Totalresultat		209 203	87 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 203	87 990
Sum overføringer og disponeringer		209 203	87 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 539 230	53 541 910
Sum varige driftsmidler		53 539 230	53 541 910
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 539 230	53 541 910
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 728	12 540
Sum fordringer		11 728	12 540
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 110	934 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 110	934 609
Sum omløpsmidler		1 020 838	947 149
SUM EIENDELER		54 560 067	54 489 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 864 967	26 655 763
Sum opptjent egenkapital		26 864 967	26 655 763
Sum egenkapital		26 979 967	26 770 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 287 752	11 441 549
Øvrig langsiktig gjeld		16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 428 752	27 582 549
Sum langsiktig gjeld		27 428 752	27 582 549
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 772	54 023
Leverandørgjeld		52 947	47 598
Annen kortsiktig gjeld		32 630	34 126
Sum kortsiktig gjeld		151 349	135 747
Sum gjeld		27 580 101	27 718 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 560 067	54 489 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482958

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 150 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 007 530	1 708 624
Sum inntekter		2 007 530	1 708 624
Kostnader			
Lønnskostnad		19 397	18 256
Annen driftskostnad		1 232 998	1 279 461
Sum kostnader		1 252 395	1 297 717
Driftsresultat		755 135	410 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 373	8 539
Sum finansinntekter		22 373	8 539
Annen finanskostnad		568 305	331 456
Sum finanskostnader		568 305	331 456
Netto finans		-545 932	-322 917
Resultat før skattekostnad		209 203	87 990
Årsresultat		209 203	87 990
Totalresultat		209 203	87 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 203	87 990
Sum overføringer og disponeringer		209 203	87 990



Sum opptjent egenkapital	26 864 967	26 655 763
Sum egenkapital	26 979 967	26 770 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 287 752	11 441 549
Øvrig langsiktig gjeld	16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 428 752	27 582 549
Sum langsiktig gjeld	27 428 752	27 582 549
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 772	54 023
Leverandørgjeld	52 947	47 598
Annen kortsiktig gjeld	32 630	34 126
Sum kortsiktig gjeld	151 349	135 747
Sum gjeld	27 580 101	27 718 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 560 067	54 489 059



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2024

5780 Raadhushaven Borettslag





Til andelseierne i Raadhushaven Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8 mai 2024 kl. 17.30. Sted: Bragernes menighetshus

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Raadhushaven 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 Raadhushaven Borettslag
avholdes onsdag 8 mai 2024 kl. 17.30. Sted: Bragernes menighetshus.**

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

4. INNKOMNE FORSLAG

4 innkomne forslag i sameiets innkalling til behandling

- A) Endring av vedtektene ifm. avvikling av sentralt gassanlegg
- B) Endring av vedtektene vedrørende parkeringsgebyr
- C) Bedre belysning utenfor inngangsdører i Kirkegata 2 og 4
- D) Forslag om automatikk på inngangsdører.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Drammen, 20.04.2024
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien Liv Ingvaldstad Håvard Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Vøien	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Liv Ingvaldstad	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Håvard Nilsen	Amtmand Bloms Gate 5
Varamedlem	Kirsti Russell Clausen	Amtmand Bloms Gate 5

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Raadhushaven Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Raadhushaven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992150823, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

114 816

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.

Raadhushaven Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om borettslaget

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590257. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mai og 30. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

Energimerking

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2 007 530

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 252 395

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 209 203 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettert med kr 12 100.

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

Lån

Raadhushaven Borettslag har 1 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAADHUSHAVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr økkel: I3WDY-HX3WQ-GPTKT-HW0WQ-HUPZ6-HIX16



RAADHUSHAVEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	811 402	808 197	811 402	869 489
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	209 203	87 990	155 400	42 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-153 797	-259 453	-150 000	-114 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	2 681	174 668	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 087	3 205	5 400	-71 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	869 489	811 402	816 802	798 189
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 020 838	947 149		
Kortsiktig gjeld	-151 349	-135 747		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	869 489	811 402		



RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	722 102	590 909	568 008	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 428	1 117 680	1 284 992	1 432 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 007 530	1 708 624	1 853 000	1 432 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 397	-2 256	-2 500	-2 600
Styrehonorar	4	-17 000	-16 000	-17 100	-18 000
Revisjonshonorar	5	-10 184	-10 793	-8 000	-11 600
Forretningsførerhonorar		-51 768	-49 770	-52 800	-55 600
Konsulenthonorar	6	-5 362	-1 087	-10 700	-11 700
Drift og vedlikehold	7	-4 288	0	-3 000	0
Forsikringer		-11 456	-9 384	-10 700	-12 100
Kommunale avgifter	8	-168 017	-155 763	-216 300	-174 900
Kostnader sameie	18	-975 451	-1 041 346	-967 200	-1 095 600
Andre driftskostnader	9	-6 473	-11 318	-14 300	-19 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 252 395	-1 297 717	-1 302 600	-1 401 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		755 135	410 907	550 400	30 700
DRIFTSRESULTAT		755 135	410 907	550 400	30 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 373	8 539	0	12 000
Finanskostnader	11	-568 305	-331 456	-395 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-545 932	-322 917	-395 000	12 000
ÅRSRESULTAT		209 203	87 990	155 400	42 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		209 203	87 990		



RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 833 600	46 833 600
Tomt		6 386 400	6 386 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	319 230	321 910
SUM ANLEGGSMIDLER		53 539 230	53 541 910
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 936	412
Andre kortsiktige fordringer	13	2 792	12 128
Driftskonto OBOS-banken		426 108	366 953
Sparekonto OBOS-banken		583 001	567 655
SUM OMLØPSMIDLER		1 020 838	947 149
SUM EIENDELER		54 560 067	54 489 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5 000		115 000	115 000
Annen egenkapital	14	26 864 967	26 655 763
SUM EGENKAPITAL		26 979 967	26 770 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 287 752	11 441 549
Borettsinnskudd	16	16 141 000	16 141 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 428 752	27 582 549
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 630	34 126
Leverandørgjeld		52 947	47 598
Påløpte renter		56 454	41 674
Påløpte avdrag		9 318	12 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 349	135 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 560 067	54 489 059
Pantstillelse	17	53 220 000	53 220 000
Garantiansvar	18	785 441	907 331



Drammen, 09.04.2024
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien /s/

Liv Ingvaldstad /s/

Håvard Nilsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 232 712
Garasje	52 716
Kapitalkost. Lån 1	674 509
Regulering lån 1	47 593
Overført til kapitalkostnader	-722 102
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 428

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 397

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 17 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 184.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 362
SUM KONSULENTHONORAR	-5 362

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 288

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-168 017

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-552
Trykksaker	-2 268
Porto	-1 000



Bank- og kortgebyr	-2 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 473

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 346
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 400
Andre renteinntekter	2 830
SUM FINANSINNETEKTER	22 373

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-568 305
SUM FINANSKOSTNADER	-568 305

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 2008	46 833 600
SUM BYGNINGER	46 833 600

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.114/bnr.816

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	2 792
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 792

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 777 333
Egenkapital fra IN tidligere	23 739 290
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-3 651 656
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 864 967

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Banknavn

Renter 31.12: 4,15, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008

-37 079 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 898 161

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

153 797

Nedbetalt tidligere, IN

23 739 290

Nedbetalt i år, IN

0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-11 287 752**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-16 141 000

SUM BORETTINNSKUDD**-16 141 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 141 000

Pantelån

11 287 752

Påløpte avdrag

9 318

Beregnete IN-forpliktelser

20 087 634

TOTALT**47 525 704**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

46 833 600

Tomt

6 386 400

TOTALT**53 220 000****NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,58 % av Raadhushaven Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Raadhushaven Sameie.

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Raadhushaven Sameie, og utgjør kr 785 441.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Raadhushaven Sameie er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap fra fjoråret.



3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelsen til styret settes til kr 18 000. Dette er iht. budsjett for 2024.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er 4 forslag i sameiets innkalling til behandling.

Sak A) Endring i vedtekter vedrørende gasspeiser

Forslagstiller: Styret i Raadhushaven Sameie

Saksfremstilling:

Vi har besluttet å utvikle det sentrale gassanlegget og gå over til gassflasker i skap på terrassen for hver leilighet med gasspeis. For de gasspeisene hvor tilførselen ikke er godkjent, og hvor eier ikke ønsker hverken flasker eller utbedre tilførselen, ønsker styret å sikre seg mot at eventuell ny eier kopler seg til flasker uten å utbedre tilførselen.

Nedenfor er endring i §19 i vedtektene vist i rødt.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER / TEKNISKE INNSTALLASJONER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell. Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmepumper, parabolantennener etc, skal godkjennes av styret.

Gasspeiser som ikke er tilkoplede gassflasker på terrassen kan ikke tilkoples uten at dette er avtalt med Styret.

Forslag til vedtak:

Endringer som er skrevet med rødt vedtas og tilføyes i sameiets vedtekter § 19.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Sak B) Endring i vedtekter vedrørende gebyr for parkering i garasje under garasjevask**Forslagstiller:** Styret i Raadhushaven Sameie**Saksframstilling:**

Garasjevask utføres maskinelt og er vanskelig å utføre med biler i garasjen. Vi opplever stadig at enkelte ikke kjører ut bilen når vasking skal skje. Styret ønsker å vedtektsfeste mulighet for gebyr for den som ikke flytter bilen. Foreslått endring av § 5 er vist i rødt.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikehold for fellesanleggene for gass, herunder tanker og røropplegg, skal bekostes av de sameierne som er tilkoplede anlegget.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjegulv 1-2 ganger i året med maskinelt utstyr. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom kl 08.00 og kl. 16.00. Arbeidene skal varsles minimum 2 uker på forhånd. Styret kan illegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan reguleres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass.

Forslag til vedtak:

Endring som er skrevet i rødt vedtas og føyes til § 5.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Sak C) Bedre belysning i atriet utenfor Kirkegata 2 og 4**Forslagstiller:** Anne Berit Løkken. Seksjon 20. Kirkegata 4**Saksframstilling:**

Jeg ønsker å få betydelig bedre belysning i atriet utenfor Kirkegata 2 og 4 etter mye «trafikk av ubudne gjester», bruk, salg og kjøp av rusmidler kvelds- og natterstid.

Forslag til vedtak:

Styret ser på en løsning for å få til dette.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)



Sak D) Forslag om automatikk på inngangsdører

Forslagstiller: Arne Steffensen. Seksjon 24. Kirkegata 2.

Saksfremstilling:

Arne Steffensen ønsker automatikk på hovedinngangsdører slik at det er lettere for handicappede å komme inn og ut.

Styrets innstilling:

Styret har vært i kontakt med Steffensen og bedt han søke NAV om å få dette på sin inngangsdør i KG2. Det er slik vi har fått til dette på andre inngangsdører.

Forslag til vedtak:

Steffensen søker NAV med hjelp fra Styret.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås gjenvalgt:

Petter Vøien 2024-2026

B. Som styremedlem for 2 år foreslås gjenvalgt:

Liv Ingvaldstad 2024-2026

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håvard Nilsen 2023-2025

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Heidi Berntzen 2024-2026





5780 Raadhushaven Borettslag

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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