



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 887 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RÅEL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 986	1 630 997
Sum inntekter		1 759 986	1 630 997
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 734 979	1 325 332
Sum kostnader		1 803 439	1 393 792
Driftsresultat		-43 453	237 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 142	2 235
Sum finansinntekter		4 142	2 235
Annen finanskostnad		306 489	182 297
Sum finanskostnader		306 489	182 297
Netto finans		-302 347	-180 062
Resultat før skattekostnad		-345 800	57 143
Årsresultat		-345 800	57 143
Totalresultat		-345 800	57 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 800	57 143
Sum overføringer og disponeringer		-345 800	57 143



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		2 770 569	2 770 569
Sum varige driftsmidler		2 770 569	2 770 569
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		2 813 658	2 800 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 675	416 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 675	416 103
Sum omløpsmidler		794 675	416 103
SUM EIENDELER		3 608 333	3 216 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 747 337	3 401 537
Sum opptjent egenkapital		-3 747 337	-3 401 537
Sum egenkapital		-3 744 537	-3 398 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 516 621	5 854 780
Øvrig langsiktig gjeld		655 226	643 218
Sum annen langsiktig gjeld		7 171 847	6 497 998
Sum langsiktig gjeld		7 171 847	6 497 998
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 109	1 396
Leverandørgjeld		125 914	116 183
Sum kortsiktig gjeld		181 023	117 579
Sum gjeld		7 352 870	6 615 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 333	3 216 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393388

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 887 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RÅEL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 759 986	1 630 997
Sum inntekter		1 759 986	1 630 997
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 734 979	1 325 332
Sum kostnader		1 803 439	1 393 792
Driftsresultat		-43 453	237 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 142	2 235
Sum finansinntekter		4 142	2 235
Annen finanskostnad		306 489	182 297
Sum finanskostnader		306 489	182 297
Netto finans		-302 347	-180 062
Resultat før skattekostnad		-345 800	57 143
Årsresultat		-345 800	57 143
Totalresultat		-345 800	57 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 800	57 143
Sum overføringer og disponeringer		-345 800	57 143



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		2 770 569	2 770 569
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		2 813 658	2 800 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 675	416 103
Sum omløpsmidler		794 675	416 103
SUM EIENDELER		3 608 333	3 216 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 747 337	3 401 537



Sum opptjent egenkapital	-3 747 337	-3 401 537
Sum egenkapital	-3 744 537	-3 398 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 516 621	5 854 780
Øvrig langsiktig gjeld	655 226	643 218
Sum annen langsiktig gjeld	7 171 847	6 497 998
Sum langsiktig gjeld	7 171 847	6 497 998
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	55 109	1 396
Leverandørgjeld	125 914	116 183
Sum kortsiktig gjeld	181 023	117 579
Sum gjeld	7 352 870	6 615 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 608 333	3 216 841



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3228

Nedre Råel Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nedre Råel Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Råel Bedehus, Kometveien 2..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Solenergi på felles tak
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Råel Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport årsregnskap.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3228.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.
Styremedlemmer mener at dagens sats for styreleder er alt for lav i forhold til innsatsen. Man foreslår derfor en økning i total styrehonorar fra 60k til 80k.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Solenergi på felles tak

Forslag fremmet av:

Benjamin Myklebust Rød

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Fra 2023 har det blitt mulig å ha felles solenergianlegg i borettslag, og at man deler på produksjonen, uten at solenergianlegget må kobles fysisk til hver boenhets elektriske anlegg. Det gjør det mulig å bruke takflatene i borettslaget på en effektiv og rettferdig måte med et helhetlig uttrykk.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget men er usikker på om det kan realiseres før man er ferdig med vindus utskifting. Styret fremmer derfor forslag nr 2 der man har som målsetting å ha et forslag klart for neste års generalforsamling.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Solenergi på felles tak
- Mot Solenergi på felles tak

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret henter inn tilbud for felles solenergianlegg og legger fram forslag ev. for ekstraordinær generalforsamling.

2. Styret henter inn tilbud for felles solenergianlegg og legger fram forslag senest innen neste ordinær generalforsamling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robin Andreas Bäckstrøm



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hagen
- Ingunn Lauvrud
- Sigurd Victor Slettner

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Benjamin Myklebust Rød
- Henriette Thon Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- John Harald Frøen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robin A Bäckstrøm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Harald Frøen	Nordlysveien 10 D
Styremedlem	Robin Andreas Bäckstrøm	Nordlysveien 10 B
Styremedlem	Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Varamedlem	Elin Hagen	Nordlysveien 4 B
Varamedlem	Mathias Maagerø Lekven	Heggveien 5
Varamedlem	Sigurd Slettner	Nordlysveien 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Harald Frøen Nordlysveien 10 D

Varadelegert

Elisabeth Vigeland Nordlysveien 12 B

Valgkomiteen

Rita Andresen Nordlysveien 6 A
Tone Berg Nordlysveien 6

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nedre Råel Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Nedre Råel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853887412, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 178

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.

Nedre Råel Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Saker som har vært jobbet med i styret, Nedre Råel Borettslag

Oppfølging av kommunen vedrørende hager i nr 16 og gangsti langs borettslaget etter kommunes gravearbeider i 2023.
Fullføring av alarm installasjon, montering av stikk kontakter til alarm sentral på loftene i leiligheter som det manglet.
Vanning av nysådd plen etter gravearbeidene til kommunen.
Behandling og godkjenning av søknad om gjerde/planering i hage.
Vurdering av [Vaktmester.no](#) sine tjenester og gjennomføring av digital ekstraordinær generalforsamling slik at styret kan fatte beslutninger vedrørende avtaler som har blitt gjort med [Vaktmester.no](#) som vanligvis er styresak.
Hente inn tilbud på utskifting av vinduer.
Låneopptak for rør og kloakk prosjekt.
Etablere annen klippe metode til felles plener.
Oppfølging av rør og kloakk prosjektet.
Oppfølging av brøyting og mangler på dette.
Vurdering av snø på tak og en liten dugnad av styremedlemmer til å fjerne snø fra tak i nr4 det det var mest prekært.
Etterjustering av nye utgangsdører.
Budsjett og regnskap.
Dugnader.
Svare på henvendelser i borettslaget via Vibbo
Reklamasjoner på oppdrag utført av [Vaktmester.no](#).
Oppfølging / service på Elbil anlegget.
EL bil fakturering, gjøres hvert halvår.
Oppfølging av jording og branntetting etter skifte av vannrør.

Det vi i styret ikke har fått jobbet med, er en ny utgave av ordensreglene, send gjerne forslag på endringer til styret via Vibbo.
Det er kommet nye priser fra Altibox, slik at den avtalen må reforhandles, eventuelt at man vurderer andre leverandører. Dette må styret jobbet videre med i «neste» periode.

Styreleder valgte å sette vindus prosjektet litt på hold, siden det var økonomisk usikkert hvor stort det ville bli og det ville være vanskelig å holde i 2 prosjekter samtidig. Planen man arvet var ikke fullstending nok, og tilbudet fra det forrige styret var ikke tilfredstillende i forhold til rapporten på vinduer som skulle byttes. Siden man da så at tilbudet på 40 vinduer ikke ville dekke hele behovet, og at man kanskje heller burde ha en total renovering av alle eldre vinduer ble det økonomisk sett ikke rom for å gjøre begge prosjekter samtidig. Når rør prosjektet er fullført kan man i større grad se på hva en total renovering av eldre vinduer vil komme på, og således gjøre en bedre renovering enn om man deler opp prosjektet i flere deler og kun skifter noen av vinduene i borettslaget.



Når ny styreleder tok over ansvaret, var det et pågående prosjekt der en leilighet som holdt på med oppussing hadde fått vinduer betalt og levert av borettslaget. Ny styreleder trodde avtalen var at beboere skulle dekke skifte selv. Det viste seg at det ikke var avtalen og borettslaget fikk plutselig en faktura på skifte av vinduer som var langt høyere enn pristilbudet fra Vaktmester.no. Det er viktig å påpeke at borettslaget kan ikke dekke regninger uten at det er avklart med styreleder/styret på forhånd. Tidligere styreleder innrømmer at håndtering av denne saken ikke var tilfredstillende. Styreleder fikk forhandlet ned prisen på denne tjenesten.

Styreleder oppfordrer alle til å bruke Vibbo til kommunikasjon med styret og borettslaget, det gjør at kommunikasjon blir dokumentert slik at nye styrer bedre kan følge opp ting. Det betyr ikke at det er den eneste kommunikasjonsformen men at om du gir informasjon muntlig, så skriv det gjerne som en melding i Vibbo direkte til styret i etterkant. Styret vil også sette pris på innspill og at du selv kan være med på løsningen av et problem. Et område som styret ønsker innspill på er hvordan vi kan gjøre vedlikeholds prosjekter fremover, har vi intern kompetanse i borettslaget vi kan dra nytte av feks i en komite som kan bistå styret fremover? Eller skal vi i større grad benytte oss av rådgivings tjenester fra feks OBOS? I noen prosjekter er leverandører selvgående mens i andre prosjekter kan det kreve mye oppfølging.

Har du tanker rundt dette, ta gjerne kontakt for en ide drodling over en kopp kaffe.

På vegne av styret

Mvh

John Harald Frøen, Styreleder



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

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

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

Lån

Nedre Råel Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med ca 5 %
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NEDRE RÅEL BORETTSLAG ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

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.		298 523	444 587	298 523	613 653
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-345 800	57 143	-1 719 060	207 140
Tillegg for nye langsiktige lån	14	6 530 219	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-5 868 378	-203 057	-229 384	-176 000
Innsk. øremerk. bankkto		-912	-150	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		315 129	-146 064	-1 948 444	31 140
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		613 652	298 524	-1 649 920	644 793
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		794 675	416 103		
Kortsiktig gjeld		-181 023	-117 579		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		613 652	298 524		



NEDRE RÅEL BORETTSLAG ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 680 000	1 566 096	1 680 000	1 764 000
Ladeinntekter EL-bil		79 986	64 602	40 000	80 000
Andre inntekter		0	299	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 759 986	1 630 997	1 720 000	1 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 887	-5 541	-5 300	-5 800
Forretningsførerhonorar		-91 135	-87 630	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-4 750	-10 517	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-765 910	-419 903	-2 148 000	-161 000
Forsikringer		-174 901	-116 940	-175 000	-192 000
Kommunale avgifter	8	-434 757	-328 225	-350 000	-440 000
Energi/fyring		-94 285	-77 537	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 024	-122 304	-130 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-27 730	-151 135	-42 700	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 803 439	-1 393 792	-3 082 060	-1 236 860
DRIFTSRESULTAT		-43 453	237 205	-1 362 060	607 140
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 142	2 235	0	0
Finanskostnader	11	-306 489	-182 297	-357 000	-400 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-302 347	-180 062	-357 000	-400 000
ÅRSRESULTAT		-345 800	57 143	-1 719 060	207 140
Overføringer:					
Udekket tap		-345 800	0		
Reduksjon udekket tap		0	57 143		



NEDRE RÅEL BORETTSLAG
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 705 604	2 705 604
Tomt		64 965	64 965
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
SUM ANLEGGSMIDLER		2 813 658	2 800 738
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		282 536	206 204
Sparekonto OBOS-banken		512 140	209 899
SUM OMLØPSMIDLER		794 675	416 103
SUM EIENDELER		3 608 333	3 216 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	13	-3 747 337	-3 401 537
SUM EGENKAPITAL		-3 744 537	-3 398 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 516 621	5 854 780
Borettsinnskudd	15	613 200	613 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	42 026	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 171 847	6 497 998

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	125 914 116 183
Påløpte renter	41 511 1 396
Påløpte avdrag	13 598 0
SUM KORTSIKTIG GJELD	181 023 117 579

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 608 333 3 216 841**

Pantstillelse	17	7 143 419	7 213 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, mars 2024
Styret i Nedre Råel Borettslag

John Harald Frøen/s/	Robin Andreas Bäckstrøm/s/	Elisabeth Vigeland/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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 680 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 680 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 887.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
SUM KONSULENTHONORAR	-4 750

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 799
Drift/vedlikehold VVS	-323 807
Drift/vedlikehold elektro	-15 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 450
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 910

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-434 757
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-434 757

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 335
Andre fremmede tjenester	-1 108
Trykksaker	-1 537
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-2 970
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-285
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 730

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 153
SUM FINANSINNTEKTER	4 142

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-262 978
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 511
SUM FINANSKOSTNADER	-306 489

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 770 569
Utskilt tomteverdi	-64 965
SUM BYGNINGER	2 705 604

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.154/bnr.178

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019

-6 560 986

Nedbetalt tidligere

706 206

Nedbetalt i år

5 854 780

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-6 530 219

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

13 598

-6 516 621

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-6 516 621

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970

-613 200

SUM BORETTSINNSKUDD

-613 200

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-42 026

**SUM ANNEN LANGSIKTIG
GJELD**

-42 026

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	613 200
Pantelån	6 516 621
Påløpte avdrag	13 598
TOTALT	7 143 419

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

Bygninger	2 705 604
Tomt	64 965
TOTALT	2 770 569



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2012363. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Drenering

Drenering av hus nr.4,10,12 og nr.16 September 2013. Kostnader ca. 1 500 000,- det ble også skiftet terrasser i forbindelse med drenering.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE RÅEL BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE RÅEL 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 regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LEMPI-V6ZYF-D3H81-ZTJ7B-1OEPK-TTEGP



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 18:05:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LEMPI-V6ZYF-D3H81-ZTJ7B-1OEPR-TTEGP

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 bekrefte 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/validator>

23 av 26

Revisjonsberetning_s.3228.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 3228 Selskapsnavn: Nedre Råel Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.