



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 03.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 477 784	2 252 472
Sum inntekter		2 477 784	2 252 472
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 919 118	1 115 229
Sum kostnader		2 987 578	1 172 279
Driftsresultat		-509 794	1 080 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 437	4 195
Sum finansinntekter		15 437	4 195
Annen finanskostnad		117 610	104 916
Sum finanskostnader		117 610	104 916
Netto finans		-102 173	-100 721
Resultat før skattekostnad		-611 967	979 472
Årsresultat		-611 967	979 472
Totalresultat		-611 967	979 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-611 967	979 472
Sum overføringer og disponeringer		-611 967	979 472



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		39 337 091	39 337 091
Sum varige driftsmidler		39 337 091	39 337 091
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 321	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633
Sum anleggsmidler		39 389 412	39 373 724
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 644	68 896
Sum fordringer		81 644	68 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 453	1 037 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 453	1 037 489
Sum omløpsmidler		1 397 096	1 106 385
SUM EIENDELER		40 786 508	40 480 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 391 605	14 003 571
Sum opptjent egenkapital		13 391 605	14 003 571
Sum egenkapital		13 395 005	14 006 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 848 346	3 944 613
Øvrig langsiktig gjeld		21 952 631	21 938 051
Sum annen langsiktig gjeld		26 800 977	25 882 664
Sum langsiktig gjeld		26 800 977	25 882 664
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		589 260	588 646
Leverandørgjeld		1 267	1 829
Sum kortsiktig gjeld		590 527	590 474
Sum gjeld		27 391 504	26 473 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 786 508	40 480 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370908

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 912 442
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RÅELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 03.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 477 784	2 252 472
Sum inntekter		2 477 784	2 252 472
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 919 118	1 115 229
Sum kostnader		2 987 578	1 172 279
Driftsresultat		-509 794	1 080 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 437	4 195
Sum finansinntekter		15 437	4 195
Annen finanskostnad		117 610	104 916
Sum finanskostnader		117 610	104 916
Netto finans		-102 173	-100 721
Resultat før skattekostnad		-611 967	979 472
Årsresultat		-611 967	979 472
Totalresultat		-611 967	979 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-611 967	979 472
Sum overføringer og disponeringer		-611 967	979 472



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET 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		39 337 091	39 337 091
Sum varige driftsmidler		39 337 091	39 337 091

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 321	36 633
Sum finansielle anleggsmidler		52 321	36 633

Sum anleggsmidler		39 389 412	39 373 724
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		81 644	68 896
Sum fordringer		81 644	68 896

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 453	1 037 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 453	1 037 489

Sum omløpsmidler		1 397 096	1 106 385
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		40 786 508	40 480 109
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	13 391 605	14 003 571
Sum opptjent egenkapital	13 391 605	14 003 571
Sum egenkapital	13 395 005	14 006 971
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 848 346	3 944 613
Øvrig langsiktig gjeld	21 952 631	21 938 051
Sum annen langsiktig gjeld	26 800 977	25 882 664
Sum langsiktig gjeld	26 800 977	25 882 664
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	589 260	588 646
Leverandørgjeld	1 267	1 829
Sum kortsiktig gjeld	590 527	590 474
Sum gjeld	27 391 504	26 473 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 786 508	40 480 109



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3269

Råeltunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Råeltunet 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:

3. april 2024 kl. 18:00, Nypeveien 13.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Råeltunet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Irene Wallumråd er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf
2. Revisjonsberetning_s.3269.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som er registrert på de forskjellige vervene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Hodt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Arne Lien
- Per Ivar Bakke

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Katja Solberg
- Randi Raan



Sak 7

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:

- Kristen Ringvold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Irene Wallumrød



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Terje Kolstad	Erling Michelsens Vei 7 C
Varamedlem	Kjell Arne Lien	Solvindveien 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Kristen Ringvold Solvindveien 47

Varadelegert
Irene Wallumrød Solvindveien 41

Valgkomiteen

Brita Aalby Solvindveien 37
Berit Næss Ringvold Solvindveien 47

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 Råeltunet Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

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

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.

Råeltunet 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.

Styrets arbeid

1. Økonomi

Borettslagets økonomi og likviditet er tilfredsstillende. Dessverre, bla. p.g.a økning av kommunale avgifter og redusert service, vedtok styret å øke fellesutgiftene med 5 % fra 01.01.2024. Styret ønsker å begrense mest mulig ytterligere økning, og det er lagt opp til et stramt budsjett i 2024.

I forbindelse med vedlikehold/maleriarbeidet i 2023 valgte styret å ta opp et lån i Handelsbanken på 2 millioner kroner, hvor vi betaler for renten frem til ordinært lån er nedbetalt i 2026. Styrets plan er å nedbetale det nye lånet snarest etter ordinært lån er innfridd.

Styret arbeider videre med vedlikeholdsplan for årene fremover. Utgiftene vil bli belastet ordinær drift.

Styret har avholdt 12 styremøter og et budsjettmøte i 2023.

2. Diverse:

Det ble i 2023 avholdt et ekstra ordinært årsmøte.

Husene ble malt 2 strøk i løpet av 2023. Styret valgte Engers malerifirma, samt OBOS prosjekt til denne oppgaven. Det ble et veldig bra resultat med svært mange fornøyde andelseiere.

Boddørene i Solvindveien: 49,53,57 og 69 ble byttet ut da de ble vurdert i meget dårlig stand. De øvrige vil bli skiftet etter en samlet plan og behov.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble vedtatt å male alle bygningene. Denne kostnaden lå ikke inne i budsjettet for 2023.

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.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

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

Lån

Råeltunet Borettslag har lån i Husbanken og Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 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.



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

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.		515 911	609 077	515 911	806 569
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-611 967	979 472	1 066 314	972 040
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 096 267	-1 072 456	-1 085 000	-1 109 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 108	-182	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		290 658	-93 166	-18 686	-136 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		806 569	515 911	497 225	669 609
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 397 096	1 106 385		
Kortsiktig gjeld		-590 527	-590 474		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		806 569	515 911		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 477 784	2 252 472	2 481 000	2 602 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 477 784	2 252 472	2 481 000	2 602 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 288	-5 855	-5 600	-6 200
Forretningsførerhonorar		-105 620	-101 555	-111 711	-112 000
Konsulenthonorar	6	-3 375	-12 500	-6 500	-6 500
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	7	-2 010 660	-335 980	-358 000	-387 000
Forsikringer		-111 013	-102 886	-113 175	-122 000
Kommunale avgifter	8	-487 286	-372 052	-440 000	-537 000
Energi/fyring		-10 920	-10 214	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 614	-141 246	-150 000	-146 000
Andre driftskostnader	9	-30 542	-26 141	-26 850	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 987 578	-1 172 279	-1 289 686	-1 439 960
DRIFTSRESULTAT		-509 794	1 080 193	1 191 314	1 162 040
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 437	4 195	0	0
Finanskostnader	11	-117 610	-104 916	-125 000	-190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-102 173	-100 721	-125 000	-190 000
ÅRSRESULTAT		-611 967	979 472	1 066 314	972 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	979 472		
Fra opptjent egenkapital		-611 967	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 837 091	36 837 091
Tomt		2 500 000	2 500 000
Miljøbankkonto, øremerket		52 321	36 633
SUM ANLEGGSMIDLER		39 389 412	39 373 724
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 644	68 896
Driftskonto OBOS-banken		598 274	591 510
Sparekonto OBOS-banken		717 179	445 979
SUM OMLØPSMIDLER		1 397 096	1 106 385
SUM EIENDELER		40 786 508	40 480 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		13 391 605	14 003 571
SUM EGENKAPITAL		13 395 005	14 006 971
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 848 346	3 944 613
Borettsinnskudd	14	21 901 600	21 901 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	51 031	36 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 800 977	25 882 664

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	1 267	1 829
Påløpte renter	38 449	49 903
Påløpte avdrag	550 811	538 743
SUM KORTSIKTIG GJELD	590 527	590 474

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**40 786 508 40 480 109**

Pantstillelse	16	42 424 000	40 424 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 7. februar 2024
Styret i Råeltunet Borettslag

Irene Wallumrød/s/

Per Ivar Bakke/s/

Kristen
Ringvold/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

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

Felleskostnad	2 477 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 477 784

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 7 288.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-118 750
Engers Malerfirma AS	-1 623 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 742 076
Drift/vedlikehold bygninger	-35 506
Drift/vedlikehold VVS	-16 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 424
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 010 660



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-487 286
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-487 286
-----------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 055
-----------	--------

Andre fremmede tjenester	-575
--------------------------	------

Trykksaker	-2 936
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 551
--------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 142
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 431
--------------------	--------

Velferdskostnader	-8 852
-------------------	--------

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER	-30 542
------------------------	----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 129
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 308
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	15 437
----------------------------	---------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter Handelsbanken	-36 504
----------------------	---------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-81 106
------------------------------------	---------

SUM

FINANSKOSTNADER	-117 610
------------------------	-----------------

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-2 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2025.

Opprinnelig 2001	-18 004 000	
Nedbetalt tidligere	14 059 387	
Nedbetalt i år	1 096 267	-2 848 346

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 848 346
------------------------------------	--	-------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07- 2026	Første avdrag er 30/09-2026
1, 2, 3, 4, 5, 6		200
7, 8, 9, 10, 11, 12		200
13, 14, 15, 16, 17, 18		200
19, 20, 21, 22, 23, 24		200
25, 26, 27, 28, 29, 30		200
31, 32, 33, 34		200

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000 -21 901 600

SUM

BORETTSINNSKUDD -21 901 600

NOTE: 15**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -51 031

SUM ANNEN LANGSIKTIG

GJELD -51 031

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 901 600
Pantelån	4 848 346
Påløpte avdrag	550 811
TOTALT	27 300 757

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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

2023 - 2023 Utvendige malerarbeider

Alle boligene med rekkverk, delevegger og boder ble malt to/tre strøk med Drywood Husmaling. Arbeidene ble utført av Engers Malerfirma og prosjektledelse ved OBOS Prosjekt. Totalkostnad kr 1.755.000,- inkl. mva.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RÅELTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÅELTUNET 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.

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)

Pemneo Dokumentnøkkel: EE4GC-YQNMTEP8T2-Q0KT2-F01W-VOP5G



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

2024-02-12 18:05:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EE4GC-YQNMT-EP8T2-Q0KT2-F01W-VOPSG

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/validator>

21 av 23

Revisjonsberetning_s.3269.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 3269 Selskapsnavn: Råeltunet 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.