



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 708 624	1 491 658
Sum inntekter		1 708 624	1 491 658
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		1 279 461	927 829
Sum kostnader		1 297 717	946 085
Driftsresultat		410 907	545 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 539	4 066
Sum finansinntekter		8 539	4 066
Annen finanskostnad		331 456	216 822
Sum finanskostnader		331 456	216 822
Netto finans		-322 917	-212 756
Ordinært resultat før skattekostnad		87 990	332 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 990	332 816
Årsresultat		87 990	332 816
Totalresultat		87 990	332 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 990	332 816
Sum overføringer og disponeringer		87 990	332 816



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 541 910	53 716 578
Sum varige driftsmidler		53 541 910	53 716 578
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 541 910	53 716 578
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 540	-16 741
Sum fordringer		12 540	-16 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		934 609	912 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		934 609	912 920
Sum omløpsmidler		947 149	896 180
SUM EIENDELER		54 489 059	54 612 758

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 655 763	26 567 774
Sum opptjent egenkapital		26 655 763	26 567 774
Sum egenkapital		26 770 763	26 682 774
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 441 549	11 701 002
Øvrig langsiktig gjeld		16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 582 549	27 842 002
Sum langsiktig gjeld		27 582 549	27 842 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 023	20 004
Leverandørgjeld		47 598	45 865
Annen kortsiktig gjeld		34 126	22 113
Sum kortsiktig gjeld		135 747	87 982
Sum gjeld		27 718 296	27 929 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 489 059	54 612 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391346

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 708 624	1 491 658
Sum inntekter		1 708 624	1 491 658
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		1 279 461	927 829
Sum kostnader		1 297 717	946 085
Driftsresultat		410 907	545 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 539	4 066
Sum finansinntekter		8 539	4 066
Annen finanskostnad		331 456	216 822
Sum finanskostnader		331 456	216 822
Netto finans		-322 917	-212 756
Ordinært resultat før skattekostnad		87 990	332 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 990	332 816
Årsresultat		87 990	332 816
Totalresultat		87 990	332 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 990	332 816
Sum overføringer og disponeringer		87 990	332 816



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 541 910	53 716 578
Sum varige driftsmidler		53 541 910	53 716 578

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		53 541 910	53 716 578
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		12 540	-16 741
Sum fordringer		12 540	-16 741

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		934 609	912 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		934 609	912 920

Sum omløpsmidler		947 149	896 180
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		54 489 059	54 612 758
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 655 763	26 567 774



Sum opptjent egenkapital	26 655 763	26 567 774
Sum egenkapital	26 770 763	26 682 774
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 441 549	11 701 002
Øvrig langsiktig gjeld	16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 582 549	27 842 002
Sum langsiktig gjeld	27 582 549	27 842 002
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 023	20 004
Leverandørgjeld	47 598	45 865
Annen kortsiktig gjeld	34 126	22 113
Sum kortsiktig gjeld	135 747	87 982
Sum gjeld	27 718 296	27 929 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 489 059	54 612 758



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



Årsmøte 2023

5780 Raadhushaven Borettslag





Til andelseierne i Raadhushaven Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2. mai 2022 kl. 17.00 i Norkirken, Høytorget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 2. mai 2022 kl. 17.00 i Norkirken, Høytorget.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

4. INNKOMNE FORSLAG

2 inkomne forslag i sameiets innkalling til behandling

- A) Alternativ til snøsmelteanlegg i fortau
- B) Sette inn brikkelås ved dørene inn fra garasjeanlegget

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drammen, 17.04.2023
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien Liv Ingvaldstad Håvard Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Valgkomiteen

Styret

Generelle opplysninger om Raadhushaven Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Raadhusshaven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992150823, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Amtman Bloms Gate 5

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.

Raadhusshaven 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 Tor-Sigve Bjørndal, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i 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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 708 624.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 297 717.

Resultat

Årets resultat på kr 87 990 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avviket i resultat ift. budsjett skyldes at det i regnskapet er tatt inn vår andel av underskuddet i Sameiet i 2021 (kr 174.402). Dette har ikke innvirkning på disponible midler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 811 402 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 10 700. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 15 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Raadhushaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Raadhushaven Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 avviklet.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JK4CB-EJEO-HQ8GV-MISLD-OS20A-K8YA



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	808 197	844 271	808 197	811 402
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	87 990	332 816	197 244	1 122 600
Fradrag for avdrag på langs. lån 10	-259 453	-215 558	-227 000	-150 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	174 668	-153 332	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 205	-36 073	-29 756	972 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	811 402	808 198	778 441	1 784 002

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	947 149	896 180
Kortsiktig gjeld	-135 747	-87 982
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	811 402	808 198

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		590 909	432 162	454 000	568 008
Innkrevde felleskostnader	2	1 117 680	1 056 996	1 118 000	1 284 992
Andre inntekter	3	35	2 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 708 624	1 491 658	1 572 000	1 853 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-2 256	-2 256	-2 500
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-17 100
Revisjonshonorar	6	-10 793	-7 608	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-49 770	-48 365	-50 000	-52 800
Konsulenthonorar	7	-1 087	-6 480	-10 000	-10 700
Drift og vedlikehold	8	0	-2 500	-3 000	-3 000
Forsikringer		-9 384	-6 636	-10 000	-10 700
Kommunale avgifter	9	-155 763	-157 440	-173 000	-216 300
Kostnader sameie	19	-1 041 346	-686 214	-867 000	0
Andre driftskostnader	10	-11 318	-12 587	-10 000	-14 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 297 717	-946 085	-1 148 756	-335 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		410 907	545 573	423 244	1 517 600
DRIFTSRESULTAT		410 907	545 573	423 244	1 517 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 539	4 066	0	0
Finanskostnader	12	-331 456	-216 822	-226 000	-395 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-322 917	-212 756	-226 000	-395 000
ÅRSRESULTAT		87 990	332 816	197 244	1 122 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		87 990	332 816		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 833 600	46 833 600
Tomt		6 386 400	6 386 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	321 910	496 578
SUM ANLEGGSMIDLER		53 541 910	53 716 578
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		412	427
Andre kortsiktige fordringer	14	12 128	-17 168
Driftskonto OBOS-banken		366 953	101 640
Sparekonto OBOS-banken		567 655	811 280
SUM OMLØPSMIDLER		947 149	896 180
SUM EIENDELER		54 489 059	54 612 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5 000		115 000	115 000
Annen egenkapital	15	26 655 763	26 567 774
SUM EGENKAPITAL		26 770 763	26 682 774
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 441 549	11 701 002
Borettsinnskudd	17	16 141 000	16 141 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 582 549	27 842 002
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 126	22 113
Leverandørgjeld		47 598	45 865
Påløpte renter		41 674	20 004
Påløpte avdrag		12 349	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 747	87 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 489 059	54 612 758
Pantstillelse	18	53 220 000	53 220 000
Garantiansvar	19	907 331	294 124
Drammen, 11.04.2023			
Styret i Raadhushaven Borettslag			
Petter Vøien /s/	Liv Ingvaldstad /s/	Håvard Nilsen /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 inntektføres 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	1 071 864
Garasje	45 816
Kapitalkostnader på IN-lån	490 361
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	100 548
Overført til kapitalkostnader	-590 909



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 117 680
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie gebyr	35
---------------	----

SUM ANDRE INNTEKTER	35
----------------------------	-----------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 256
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 256
------------------------------	---------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 16 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 793.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 087
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 087
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 763
-----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 763
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-7 125
--------------------------	--------

Trykksaker	-908
------------	------

Porto	-620
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 665
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 318
----------------------------------	----------------

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 375
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	812
Andre renteinntekter	962
SUM FINANSINNTEKTER	8 539

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-331 456
SUM FINANSKOSTNADER	-331 456

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	12 128
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 128

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 294 432
Egenkapital fra IN tidligere år	23 739 290
Reduksjon EK fra IN	-3 377 959
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 655 763

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Banknavn	
Renter 31.12: 4,15 %, løpetid 50 år	
Opprinnelig, 2008	-37 079 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 638 708
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	259 453
Nedbetalt tidligere, IN	23 739 290
Nedbetalt i år, IN	0



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 441 549
------------------------------------	--------------------

Lånet er et serielån/annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-16 141 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-16 141 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 141 000
Pantelån	11 441 549
Påløpte avdrag	12 349
Beregnete IN-forpliktelser	20 361 331
TOTALT	47 956 229

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 833 600
Tomt	6 386 400
TOTALT	53 220 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Velg alternativet som passer ditt selskap.

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

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 907 331.

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 for fjoråret.



3. GODTGJØRELSER

Styreonorar foreslås til kr. 17.000,- pr år, som er iht. budsjett.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er kommet inn 2 innkomne forslag i sameiets innkalling til behandling.

Sak A) Alternativ til snøsmelteanlegg i fortau

Forslagstiller: Styret i sameiet

Saksfremstilling:

For å fjerne snø og is på fortauet rundt kvartalet benyttes et snøsmelteanlegg som drives av fjernvarme. En føler i bakken foran garasjenedkjøringen registrerer snø og starter smeltingen. I tillegg er det en grunnvarme som slår inn ved lavere temp en 0 grader som skal ta bort vær-is.

Dessverre har vi ikke kunnet måle energimengden vi bruker da måler for dette ikke virker. For tiden prøver vi å finne feilen på måleren.

Vi kan regne med at et snøsmelteanlegg som vårt bruker mellom 250 kwh/m2/år. Vi har totalt 575 m2 fortau og med dagens pris på fjernvarme, kr. 1,49 pr kwh, gir dette oss en årlig kostnad på ca kr 214.000,- pr år. Dette er mye penger og styret ønsker å se på alternativet med å måke snø og strø. Kvaliteten på fortauet vil ikke bli som nå, men kanskje bedre enn det du ser på fortau flest i Drammen.

Forslag til vedtak:

Styret fortsetter arbeidet med å finne ut forbruk av fjernvarme til snøsmelting av fortau. Styret gis fullmakt til å gå over til å måke/strø hvis økonomi tilsier det og tilstrekkelig kvalitet kan oppnås.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)



Sak B)

Forslagstiller: Oddbjørg Slettevold

Saksfremstilling:

Forslagstiller fikk besøk av en mann som utga seg for å være fra et strømselskap. Det bør vurderes å sette inn brikkelås ved dørene inn fra garasjeanlegget. Dette for å hindre uvedkommende å komme seg opp i etasjene dersom de kommer seg inn i garasjen.

Forslag til vedtak:

Sette inn brikkelås ved dørene inn fra garasjeanlegget for å hindre uvedkommende å komme seg opp i etasjene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets innstilling:

Det er ikke bare gjennom garasjen folk kan komme seg inn i oppgangene. Det er nok å ringe på callinganlegget og du blir sikkert sluppet inn hvis du sier du er fra strømselskapet, et eller annet tilsyn, kommunen etc. Det viser seg at han var fra et strømselskap og skulle foreta en markedsundersøkelse. Selskapet har senere blitt kritisert for fremgangsmåten. Til å ligge midt i Drammen sentrum har vi hatt veldig få slike situasjoner. Selv innbrudd i bodene har vi ikke hatt de seneste årene. Kostnaden til 6 slike brikkelåser vil være 30-50.000 kr og de vil komplisere adkomsten vår fra garasjen.

Styret anbefaler ikke en slik løsning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret innstiller på følgende personer til styret:

Styremedlem for 2 år: Håvard Nilsen, AB5 2023-2025
Varamedlem for 1 år: Kirsti Russel Clausen, AB5 2023-2024

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Petter Vøien, AB5 2022-2024
Liv Ingvaldstad, AB5 2022-2024





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](mailto: oef@obos.no)

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