



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992150823

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 200 638	2 007 530
Sum inntekter		2 200 638	2 007 530
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	19 397
Annen driftskostnad		1 249 983	1 232 998
Sum kostnader		1 270 521	1 252 395
Driftsresultat		930 116	755 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 215	22 373
Sum finansinntekter		40 215	22 373
Annen finanskostnad		657 244	568 305
Sum finanskostnader		657 244	568 305
Netto finans		-617 029	-545 932
Resultat før skattekostnad		313 087	209 203
Årsresultat		313 087	209 203
Totalresultat		313 087	209 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 087	209 203
Sum overføringer og disponeringer		313 087	209 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 647 711	53 539 230
Sum varige driftsmidler		53 647 711	53 539 230
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 647 711	53 539 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		72	8 936
Andre fordringer		3 247	2 792
Sum fordringer		3 319	11 728
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 731	1 009 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 731	1 009 110
Sum omløpsmidler		1 123 050	1 020 838
SUM EIENDELER		54 770 761	54 560 067

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 178 054	26 864 967
Sum opptjent egenkapital		27 178 054	26 864 967
Sum egenkapital		27 293 054	26 979 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 174 457	11 287 752
Øvrig langsiktig gjeld		16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 315 457	27 428 752
Sum langsiktig gjeld		27 315 457	27 428 752
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 237	65 772
Leverandørgjeld		58 859	52 947
Annen kortsiktig gjeld		36 154	32 630
Sum kortsiktig gjeld		162 250	151 349
Sum gjeld		27 477 707	27 580 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 770 761	54 560 067



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446556

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 200 638	2 007 530
Sum inntekter		2 200 638	2 007 530
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	19 397
Annen driftskostnad		1 249 983	1 232 998
Sum kostnader		1 270 521	1 252 395
Driftsresultat		930 116	755 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 215	22 373
Sum finansinntekter		40 215	22 373
Annen finanskostnad		657 244	568 305
Sum finanskostnader		657 244	568 305
Netto finans		-617 029	-545 932
Resultat før skattekostnad		313 087	209 203
Årsresultat		313 087	209 203
Totalresultat		313 087	209 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 087	209 203
Sum overføringer og disponeringer		313 087	209 203



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		53 647 711	53 539 230
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 647 711	53 539 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		72	8 936
Andre fordringer		3 247	2 792
Sum fordringer		3 319	11 728
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 731	1 009 110
Sum omløpsmidler		1 123 050	1 020 838
SUM EIENDELER		54 770 761	54 560 067
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	27 178 054	26 864 967
Sum opptjent egenkapital	27 178 054	26 864 967
Sum egenkapital	27 293 054	26 979 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 174 457	11 287 752
Øvrig langsiktig gjeld	16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 315 457	27 428 752
Sum langsiktig gjeld	27 315 457	27 428 752
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 237	65 772
Leverandørgjeld	58 859	52 947
Annen kortsiktig gjeld	36 154	32 630
Sum kortsiktig gjeld	162 250	151 349
Sum gjeld	27 477 707	27 580 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 770 761	54 560 067



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

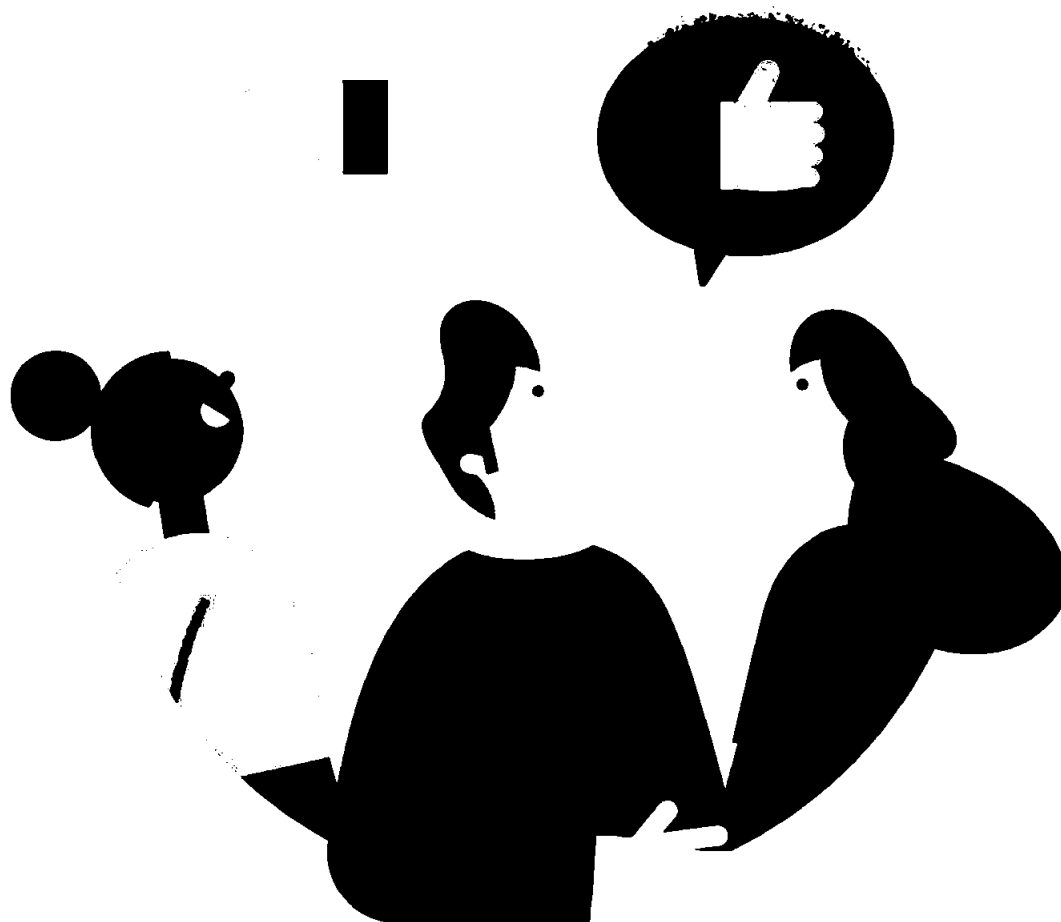
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2025

5780 Raadhushaven Borettslag





Til andelseierne i Raadhushaven Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 6 mai 2025 kl. 17.30. Sted: Bragernes menighetshus

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Raadhushaven Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Raadhushaven Borettslag
avholdes tirsdag 6 mai 2025 kl. 17.30. Sted: Bragernes menighetshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelsen til styret settes til kr 18 700. Dette er iht. budsjett for 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak A) Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt
- Sak B) Endring av vedtektene for beregning av felleskostnader
- Sak C) Sprøyting mot ugress
- Sak D) Endringer av vedtektenes §5

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drammen, 16.04.2025
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien Liv Ingvaldstad Håvard Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Heidi Berntzen	Amtmand Bloms Gate 5

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Raadhushaven Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

114 816

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Raadhushaven Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590257. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 200 638.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 270 521.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 313 087 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 2025.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1 januar 2025. Garasje er budsjettetert med en oppjustering på kr 13 per plass fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RAADHUSHAVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og 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 borettslaget 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)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		869 489	811 402
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		313 087	209 203
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-113 295	-153 797
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	2 681
Økning egenkapital i fellesanlegg		-108 481	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		91 311	58 087
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		960 800	869 489
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 123 050	1 020 838
Kortsiktig gjeld		-162 250	-151 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		960 800	869 489



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		770 538	0	0	652 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 430 100	2 007 530	1 432 000	1 508 400
SUM DRIFTSINNEKTER		2 200 638	2 007 530	1 432 000	2 160 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 397	-2 600	-2 700
Styrehonorar	4	-18 000	-17 000	-18 000	-18 700
Revisjonshonorar	5	-5 662	-10 184	-11 600	-12 100
Forretningsførerhonorar		-54 435	-51 768	-55 600	-56 800
Konsulenthonorar	6	-3 198	-5 362	-11 700	-12 200
Drift og vedlikehold	7	0	-4 288	0	0
Forsikringer		-8 743	-11 456	-12 100	-12 600
Kommunale avgifter	8	-188 080	-168 017	-174 900	-213 000
Kostnader sameie	13	-984 170	-975 451	-1 095 600	-1 137 600
Andre driftskostnader	9	-5 695	-6 473	-19 200	-24 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 270 521	-1 252 395	-1 401 300	-1 490 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		930 116	755 135	30 700	669 800
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		930 116	755 135	30 700	669 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 215	22 373	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-657 244	-568 305	0	-652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-617 029	-545 932	12 000	-640 000
ÅRSRESULTAT		313 087	209 203	42 700	29 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		313 087	209 203		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 833 600	46 833 600
Tomt		6 386 400	6 386 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	427 711	319 230
SUM ANLEGGSMIDLER		53 647 711	53 539 230
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72	8 936
Andre kortsiktige fordringer	14	3 247	2 792
Driftskonto OBOS-banken		308 486	426 108
Sparekonto OBOS-banken		811 245	583 001
SUM OMLØPSMIDLER		1 123 050	1 020 838
SUM EIENDELER		54 770 761	54 560 067
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5 000		115 000	115 000
Annen egenkapital	15	27 178 054	26 864 967
SUM EGENKAPITAL		27 293 054	26 979 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 174 457	11 287 752
Borettsinnskudd	18	16 141 000	16 141 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 315 457	27 428 752
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 154	32 630
Leverandørgjeld		58 859	52 947
Påløpte renter		57 206	56 454
Påløpte avdrag	17	10 031	9 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 250	151 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 770 761	54 560 067
Pantstillelse	19	53 220 000	53 220 000
Garantiansvar	13	797 355	785 441



Drammen, 16.04.2025
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien/s/

Håvard Nilsen/s/

Liv R. Fosser
Ingvaldstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto 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	1 356 000
Kapitalkost. Lån 1	765 669
Garasje	57 684
Service gasspeiser	9 072
Service gass-skap	7 344
Kapitalkost. regulering lån 1	4 869
Overført til kapitalkostnader	-770 538
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 430 100

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2023/2024, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 198
SUM KONSULENTHONORAR	-3 198

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-188 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 080

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-662
Trykksaker	-1 723
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 678
Øreavrundning	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 695

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	620
Andel finansinntekt, S 5779	9 184
SUM FINANSINNETEKTER	40 215

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og omkostninger, IN-lån	-657 244
SUM FINANSKOSTNADER	-657 244

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 2008	46 833 600
SUM BYGNINGER	46 833 600

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.114/bnr.816

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

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,58 % av Raadhushaven Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Raadhushaven Sameie.

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Raadhushaven Sameie, og utgjør kr 797 355.

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.

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

IN-lån, nullavregning	3 247
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 247

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 292 039
Egenkapital fra IN tidligere	23 739 290
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 853 275
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 178 054

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken Renter 31.12.24: 5,85 %, løpetid 50 år	-37 079
Opprinnelig, 2008	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 051 958
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	113 295
Nedbetalt tidligere, IN	23 739 290
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 174 457

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note1.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IN-lån, påløpte avdrag	-10 031
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 031

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-16 141 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-16 141 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 141 000
Pantelån	11 174 457
Beregnete IN-forpliktelser	19 886 015
TOTALT	47 201 472

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelsen til styret settes til kr 18 700. Dette er iht. budsjett for 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling:

Sak A) Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt

Forslagstiller: Per Landås

Saksfremstilling:

Da min kone og jeg til tider har følt på usikkerhet ved å bruke fortauet i vinter. Vi er tidlig ute om morgenen og det er ikke så morsomt å gå på et snødekt fortau med is under.

Forslag: Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Forslag til vedtak:

Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets kommentar:

Varmen i fortauet er avskrudd etter at energiprisen steg til værs og er et spørsmål om hva vi ønsker å bruke penger på. Oppvarming av fortauet rundt kvartalet koster ca kr. 250.000,- pr vinter. Fratrukket kostnader til strøing, betyr dette en netto økning i felleskost på ca kr 220.000,- Dette betyr ca kr 1.800,- pr år for en leilighet på 65 m² og ca kr 3.000,- pr år for en leilighet på 110 m².

Det er verdt å ha i minne om at Raadhushaven ikke er den eneste eiendommen som ikke bruker varme i fortauet. Våre beboere møter mange flere utfordringer på alle andre av byens fortau, mange av dem langt dårligere brøytet og strødd enn vårt.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det ikke brukes varme i fortauet men påser at skikkelig strøing blir utført.



Sak B) Endring av vedtektene for beregning av felleskostnader

Forslagsstiller: Ole A. Fevang

Forslag til vedtak:

Abonnementsløsninger som Telia/bredbånd, RfD/Renovasjon og lignende som kjøpes inn som abonnement til hver leilighet viderefaktureres direkte til innkjøpspris uten om felleskostnadenes fordeling.

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

Styrets kommentar:

Fellesutgifter er utgifter som ikke er spesifikt knyttet til den enkelte leilighet og derfor en utgift som blir belastet beboer etter en såkalt eierbrøk: dvs i forhold til størrelsen på leiligheten. Sameiet har i dag bare en kostnad som ikke er definert som felleskostnad. Det er kostnaden til garasje plass som beregnes med et likt beløp pr plass, uavhengig av leilighetens størrelse.

For TV/Bredbånd og renovasjon blir Sameiet fakturert pr leilighet med en fast sum (kr. 9.358,-) pr år. Styret mener at dette ikke burde være en felleskostnad med en urettferdig fordeling avhengig av leilighetsstørrelse, som ikke reflekterer at Sameiet betaler pr. leilighet. De større leilighetene subsidierer derfor de mindre leilighetene.

Gjennomsnittlig størrelse på leilighet i Sameiet er 85 m². Ved å gjennomføre denne endringen vil beboere med større areal enn dette betale mindre og tilsvarende mer for de med mindre leiligheter. Eksempelvis vil en leilighet på 65 m² betale kr. 2.221,- mer og en leilighet på 110 m² kr. 2.719,- mindre.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at endringen gjennomføres og at vedtektenes §3 endres som vist (gult) under

§ 3 FELLESENTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Kostnadene til TV/internett og renovasjon blir fakturert Sameiet med en lik kostnad pr. leilighet og skal ikke fordeles som fellesutgifter, men som utgift knyttet til den enkelte bruksenhet og likt beløp for alle leiligheter.

For seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m² BRA for

Sak C) Sprøyting mot ugress

Forslagsstiller: Anne Berit Løkken

Forslag til vedtak: Et ønske om effektiv, og langvarig sprøyting mot ugress i sameiets atrie, og langs fortau i Amtmand Bloms gt.

Jeg har prøvd kokende vann og eddikopløsninger med lite og kortvarig virkning.



Vi har en så veldig fint, og koselig plass midt i hjertet av Drammen som fort blir full av ugress. Veldig koselig og fint med dugnadene vi har hatt, men virkningen blir så kortvarig. Kan fortsatt ha dugnader og sammenkomster, men slippe lusing i belegningssteinene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall, 50%

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at dette gjennomføres.

Sak D) Endringer av vedtektenes §5

Forslagsstiller: Styret i Sameiet

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at følgende endringer gjøres i Vedtektenes §5 som vist (gult) under:

1. Beboer får ansvar for sikringskap. Dette fordi beboer skal slå av alle sikringer 1x pr år for å unngå fastbrenning (iht egenkontroll i leiligheten).
2. Tekst om felles gassanlegg utgår
3. Innført plikt for de med gasspeis til årlig kontroll
4. Presisering av beboers tilsynsansvar
5. Gebyr i garasje skal også omfatte snø på bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fram til seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere med gasspeis og gassflasker på terrassen er forpliktet til å ha årlig autorisert ettersyn av peis og tilhørende anlegg, samt følge Sameiets rutiner for internkontroll. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar. Tilsynsansvaret innebærer at seksjonseier varsler om eventuelle begynnende skader på bygningsdeler; spesielt fuktskader. Unnlattelse med å varsle dette kan innebære at seksjonseier selv må betale for eventuelle utbedringer. Seksjonseier har ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjegalv 1-2 ganger i året. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom 08.00 og 16.00. Arbeidene skal varsles 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan endres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass. Gebyr kan også ilegges hvis snø ikke fjernes fra bil før innkjøring om vinteren.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås valgt:

Elise Christensen 2025-2027

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Petter Vøien 2024-2026

Liv Ingvaldstad 2024-2026

B. Som varamedlem for 1 år foreslås gjenvalgt:

Heidi Berntzen 2025-2026





5780 Raadhushaven Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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