



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 491 658	1 476 797
Sum inntekter		1 491 658	1 476 797
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	17 776
Annen driftskostnad		927 829	1 023 441
Sum kostnader		946 085	1 041 217
Driftsresultat		545 573	435 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 066	7 510
Sum finansinntekter		4 066	7 510
Annen finanskostnad		216 822	265 160
Sum finanskostnader		216 822	265 160
Netto finans		-212 756	-257 650
Ordinært resultat før skattekostnad		332 816	177 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		332 816	177 930
Årsresultat		332 816	177 930
Totalresultat		332 816	177 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 816	177 930
Sum overføringer og disponeringer		332 816	177 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 716 578	53 563 247
Sum varige driftsmidler		53 716 578	53 563 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 716 578	53 563 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		427	1 221
Sum fordringer		427	1 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		912 920	1 030 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		912 920	1 030 721
Sum omløpsmidler		912 920	1 031 942
SUM EIENDELER		54 629 925	54 595 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 567 774	26 234 957
Sum opptjent egenkapital		26 567 774	26 234 957
Sum egenkapital		26 682 774	26 349 957
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 701 002	11 916 560
Øvrig langsiktig gjeld		16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 842 002	28 057 560
Sum langsiktig gjeld		27 842 002	28 057 560
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 004	38 306
Leverandørgjeld		45 865	77 507
Skyldige offentlige avgifter			2 279
Annen kortsiktig gjeld		39 281	69 580
Sum kortsiktig gjeld		105 150	187 671
Sum gjeld		27 947 152	28 245 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 629 925	54 595 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 616032

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 491 658	1 476 797
Sum inntekter		1 491 658	1 476 797
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	17 776
Annen driftskostnad		927 829	1 023 441
Sum kostnader		946 085	1 041 217
Driftsresultat		545 573	435 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 066	7 510
Sum finansinntekter		4 066	7 510
Annen finanskostnad		216 822	265 160
Sum finanskostnader		216 822	265 160
Netto finans		-212 756	-257 650
Ordinært resultat før skattekostnad			
		332 816	177 930
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		332 816	177 930
Årsresultat		332 816	177 930
Totalresultat		332 816	177 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 816	177 930
Sum overføringer og disponeringer		332 816	177 930



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		53 716 578	53 563 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 716 578	53 563 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		427	1 221
Sum fordringer		427	1 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		912 920	1 030 721
Sum omløpsmidler		912 920	1 031 942
SUM EIENDELER		54 629 925	54 595 189
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		26 567 774	26 234 957



Sum opptjent egenkapital	26 567 774	26 234 957
Sum egenkapital	26 682 774	26 349 957
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 701 002	11 916 560
Øvrig langsiktig gjeld	16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 842 002	28 057 560
Sum langsiktig gjeld	27 842 002	28 057 560
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 004	38 306
Leverandørgjeld	45 865	77 507
Skyldige offentlige avgifter		2 279
Annen kortsiktig gjeld	39 281	69 580
Sum kortsiktig gjeld	105 150	187 671
Sum gjeld	27 947 152	28 245 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 629 925	54 595 189



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 2022

5780 Raadhushaven Borettslag





Til andelseierne i Raadhushaven Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 2. mai 2022 kl. 17.00 i Bragernes Menighetshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 mandag 2. mai 2022 kl. 17.00 i 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen mottatte forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drammen, 01.04.2022
Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien Liv Ingvaldstad Burak Topkaya

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	Burak Topkaya	Amtmand Bloms Gate 5
Varamedlem	Kirsti Russell Clausen	Amtmand Bloms Gate 5

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

Valgkomiteen

Ola Viken Amtmand Bloms Gate 5

Generelle opplysninger om Raadhushaven Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Raadhusen 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.

Raadhusen 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 Egil Havre, 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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 491 658.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 946 085.

Resultat

Årets resultat på kr 332 816 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 808 198 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Raadhushaven Borettslag.

Lån

Raadhusshaven Borettslag har 1 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Raadhushaven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Raadhushaven Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CZXUK-8EE5Y-TJEDU-4TSLJ-IUVBZ-341YK



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		844 271	880 123	844 271	808 197
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		332 816	177 930	250 228	197 244
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-215 558	-185 843	-227 000	-227 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg			0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-153 332	-27 939	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-36 073	-35 853	23 228	-29 756
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		808 198	844 271	867 499	778 441
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		913 347	1 031 942		
Kortsiktig gjeld		-105 150	-187 671		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		808 198	844 271		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		432 162	450 605	469 620	454 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 056 996	1 026 192	1 078 380	1 118 000
Andre inntekter	3	2 500	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 491 658	1 476 797	1 548 000	1 572 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-1 776	-2 300	-2 256
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-7 608	-7 274	-7 300	-7 500
Forretningsførerhonorar		-48 365	-47 025	-49 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-6 480	-13 474	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 500	0	0	-3 000
Forsikringer		-6 636	-6 156	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-157 440	-161 872	-140 000	-173 000
Kostnader sameie	19	-686 214	-781 939	-837 972	-867 000
Andre driftskostnader	10	-12 587	-5 701	-5 200	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-946 085	-1 041 217	-1 077 772	-1 148 756
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		545 573	435 580	470 228	423 244
DRIFTSRESULTAT		545 573	435 580	470 228	423 244
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 066	7 510	0	0
Finanskostnader	12	-216 822	-265 160	-220 000	-226 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 756	-257 650	-220 000	-226 000
ÅRSRESULTAT		332 816	177 930	250 228	197 244
Overføringer:					
Til annen egenkapital		332 816	177 930		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 833 600	46 833 600
Tomt		6 386 400	6 386 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	496 578	343 247
SUM ANLEGGSMIDLER		53 716 578	53 563 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		427	267
Andre kortsiktige fordringer		0	954
Driftskonto OBOS-banken		101 640	219 480
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 715
Sparekonto OBOS-banken		811 280	809 526
SUM OMLØPSMIDLER		913 347	1 031 942
SUM EIENDELER		54 629 925	54 595 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	14	26 567 774	26 234 957
SUM EGENKAPITAL		26 682 774	26 349 957
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 701 002	11 916 560
Borettsinnskudd	16	16 141 000	16 141 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 842 002	28 057 560
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 113	15 168
Leverandørgjeld		45 865	77 507
Skyldige offentlige avgifter		0	2 279
Påløpte renter		20 004	19 306
Påløpte avdrag		0	19 000
Annen kortsiktig gjeld	17	17 168	54 412
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 150	187 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 629 925	54 595 189
Pantstillelse	18	53 220 000	53 220 000
Garantiansvar	19	294 124	497 973
Drammen, 26.03.2022			
Styret i Raadhushaven Borettslag			
Petter Vøien /s/	Liv Ingvaldstad /s/	Burak Topkaya /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.

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 verdlikehold 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader
Garasje

1 011 180
45 816



Kapitalkostnader på IN-lån	446 904
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-14 742
Overført til kapitalkostnader	-432 162
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 056 996

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Assistent Partner	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 500

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 2020/2021, og er på kr 16 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 608.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 480
SUM KONSULENTHONORAR	-6 480

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 500

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 440

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 239
Andre fremmede tjenester	-6 438
Trykksaker	-1 538
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-652
Bank- og kortgebyr	-2 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 587

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	659
Andre renteinntekter	1 653
SUM FINANSINTEKTER	4 066

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-216 604
Andre rentekostnader	-218
SUM FINANSKOSTNADER	-216 822

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**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 744 722
Egenkapital fra IN tidligere	23 739 290
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 916 238
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 567 774

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,95 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008

-37 079 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 423 150

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

215 558

Nedbetalt tidligere, IN

23 739 290

Nedbetalt i år, IN

0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-11 701 002**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-16 141 000

SUM BORETTINNSKUDD**-16 141 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån

-17 168

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-17 168****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 141 000

Pantelån

11 701 002

Beregnete IN-forpliktelser

20 823 052

TOTALT**48 665 054**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

46 833 600

Tomt

6 386 400

TOTALT**53 220 000****NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,58 % av Raadhushaven Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Raadhushaven sameie, og utgjør kr 294 124.

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.

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.



3. GODTGJØRELSER

Dagens styrehonorar, kr. 16.000,- pr år opprettholdes

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- E)** Valg av styreleder for 2 år
- F)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
- G)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
- H)** Valg av valgkomité for 1 år

Innstilling:

Petter Vøien velges til to år som styreleder.

Liv Ingvaldstad velges til to år som styrerepresentant.

Burak Topkaya skal flytte, og trekker seg som styrerepresentant, i hans stedet velges

Håvard Nilsen som styrerepresentant i et år.

Kjersti Klausen velges som vararepresentant i et år.

Ola Viken velges til valgkomite for et år.

Alle bor i Amtmand Blomsgate 5.

Ola Viken
Valgkomite





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.