



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 630 997	1 495 504
Sum inntekter		1 630 997	1 495 504
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 325 332	1 193 576
Sum kostnader		1 393 792	1 262 036
Driftsresultat		237 205	233 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 235	601
Sum finansinntekter		2 235	601
Annen finanskostnad		182 297	122 596
Sum finanskostnader		182 297	122 596
Netto finans		-180 062	-121 995
Ordinært resultat før skattekostnad		57 143	111 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 143	111 473
Årsresultat		57 143	111 473
Totalresultat		57 143	111 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 143	111 473
Sum overføringer og disponeringer		57 143	111 473



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		2 770 569	2 770 569
Sum varige driftsmidler		2 770 569	2 770 569
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		2 800 738	2 770 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 103	581 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 103	581 906
Sum omløpsmidler		416 103	581 906
SUM EIENDELER		3 216 841	3 352 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 401 537	3 458 680
Sum opptjent egenkapital		-3 401 537	-3 458 680
Sum egenkapital		-3 398 737	-3 455 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 854 780	6 057 837
Øvrig langsiktig gjeld		643 218	613 200
Sum annen langsiktig gjeld		6 497 998	6 671 037
Sum langsiktig gjeld		6 497 998	6 671 037
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 396	713
Leverandørgjeld		116 183	126 688
Annen kortsiktig gjeld			9 918
Sum kortsiktig gjeld		117 579	137 319
Sum gjeld		6 615 578	6 808 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 216 841	3 352 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 438677

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 630 997	1 495 504
Sum inntekter		1 630 997	1 495 504
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 325 332	1 193 576
Sum kostnader		1 393 792	1 262 036
Driftsresultat		237 205	233 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 235	601
Sum finansinntekter		2 235	601
Annen finanskostnad		182 297	122 596
Sum finanskostnader		182 297	122 596
Netto finans		-180 062	-121 995
Ordinært resultat før skattekostnad		57 143	111 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 143	111 473
Årsresultat		57 143	111 473
Totalresultat		57 143	111 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 143	111 473
Sum overføringer og disponeringer		57 143	111 473



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL 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 2 770 569 2 770 569
Sum varige driftsmidler 2 770 569 2 770 569

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 30 168
Sum finansielle
anleggsmidler 30 168 0

Sum anleggsmidler 2 800 738 2 770 569

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 416 103 581 906
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 416 103 581 906

Sum omløpsmidler 416 103 581 906

SUM EIENDELER 3 216 841 3 352 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 800 2 800
Sum innskutt egenkapital 2 800 2 800

Opptjent egenkapital
Udekket tap 3 401 537 3 458 680



Sum opptjent egenkapital	-3 401 537	-3 458 680
Sum egenkapital	-3 398 737	-3 455 880
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 854 780	6 057 837
Øvrig langsiktig gjeld	643 218	613 200
Sum annen langsiktig gjeld	6 497 998	6 671 037
Sum langsiktig gjeld	6 497 998	6 671 037
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 396	713
Leverandørgjeld	116 183	126 688
Annen kortsiktig gjeld		9 918
Sum kortsiktig gjeld	117 579	137 319
Sum gjeld	6 615 578	6 808 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 216 841	3 352 475



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nedre Råel Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 3228





Velkommen til årsmøte i Nedre Råel Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 17:30, Råel bedehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tinglyse hage område til hver beboer
8. Ekstra p-plasser for 4+6+8
9. Maks str og høyde på ny plantet trær og gamle
10. "deling" av hager
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Råel Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3228_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

2. 3228 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-



Sak 7

Tinglyse hage område til hver beboer

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tinglyse hage område til hver beboer

Styrets innstilling

Styret mener at det ikke vil være hensiktsmessig å tinglyse hagene men heller å endre vedtektene slik at det er mer tydelig hva man kan gjøre på "sin" hage og at det oppleves mer rettferdig for beboerne. Det vil uansett ikke være gunstig at hver enkelt beboer kan gjøre som han vil i sin egen hage, men at man må ta hensyn og at hagene har en lik utseende. Derfor mener styret at større endringer i hager bør godkjennes av styret eller avgjøres av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

.

Sak 8

Ekstra p-plasser for 4+6+8

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Hei, melder inn samme som i fjor.

Ønske om å få laget ekstra p-plasser ved/til rekke 4+6+8.

Trenger dere mere info?

Styrets innstilling



Styret tenker at siden dette ble stemt over i fjor og at det ikke er noen nye ideer til løsninger, at forslaget avvises eller at man vurderer andre plasseringer av gjesteplasser som vi kan stemme over i andre runde.

a)

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

- For Ekstra p-plasser for 4+6+8
- Mot Ekstra p-plasser for 4+6+8

b)

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

1..

2. Styret utarbeider andre alternativer til gjeste parkerings plasser og innhenter tilbud på dette.

Sak 9

Maks str og høyde på ny plantet trær og gamle

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, mener det må utarbeides en plan for maks høyde på trær, både nye og gamle.

Styrets innstilling

Styret mener at kommunens lover og regler skal følges, men vi kan oppdatere ordens reglene slik at det blir tydeligere. Styret får i oppgave og oppdatere disse.

Forslag til vedtak

.



Sak 10

"deling" av hager

Forslag fremmet av:

Carsten Hakon Hvolgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Deling av hager, hva er lov? og hva må søkes om?

Styrets innstilling

Styret ber om innspill fra generalforsamlingen om det bør utarbeides nye vedtekter eller ordensregler når det gjelder "egen" hage.

Forslag til vedtak

.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som forslag til kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Harald Frøen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Vigeland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hagen
- Mathias Maagerø Lekven
- Sigurd Sletner



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Råel Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Råel Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8E3EG-8B8V4-KOCHI-LQ336-WE1AT-WY1ZE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 17:51:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8E3EG-8B8V4-KOCHI-LQ336-WEIAT-WY1ZE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

11 av 24 328_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Styremedlem	Tina Bredeesen Aase	Nordlysveien 8 C
Styremedlem	John Harald Frøen	Nordlysveien 10 D
Varamedlem	Elin Hagen	Nordlysveien 4 B
Varamedlem	Mathias Maagerø Lekven	Nordlysveien 12 D
Varamedlem	Sigurd Slettner	Nordlysveien 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Elisabeth Vigeland Nordlysveien 12 B

Varadelegert

Elin Hagen Nordlysveien 4 B

Valgkomiteen

Mathias Maagerø Lekven Nordlysveien 12 D
Merethe Ruud Nordlysveien 14 C

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Råel Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

154 178

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

Nedre Råel Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vedlikehold

Dugnad

Skifte av 8 ytterdører

Bestilling av nytt brannvarslingsanlegg fra Avarn

Styremøter

Behandle saker fra beboere

Oppfølging av entreprenøren/kommunen kommunal gravejobb

Oppfølging av rør-arbeid , få inn tilbud, befaringer

Oppfølging av vinduer, få inn tilbud, befaringer

Halvårs fakturering av el-bil lading.

Budsjett og regnskaps møter med OBOS

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.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering rør og utvendig anlegg. .

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Råel Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 %
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 7,27 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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.	444 587	552 921	444 587	298 523
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	57 143	111 473	44 440	-1 719 060
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-203 057	-219 807	-220 000	-229 384
Innsk. øremerk. bankkto	-150	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-146 064	-108 334	-175 560	-1 948 444
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	298 524	444 587	269 027	-1 649 920

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	416 103	581 906
Kortsiktig gjeld	-117 579	-137 319
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	298 524	444 587



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 096	1 491 504	1 566 000	1 680 000
Ladeinntekter EL-bil		64 602	0	0	40 000
Salg anleggsmidler		0	4 000	0	0
Andre inntekter	3	299	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 630 997	1 495 504	1 566 000	1 720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 541	-5 084	-5 200	-5 300
Forretningsførerhonorar		-87 630	-85 495	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-10 517	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-419 903	-464 500	-585 000	-2 148 000
Forsikringer		-116 940	-97 961	-102 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-328 225	-316 957	-327 000	-350 000
Energi/fyring		-77 537	-63 066	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 304	-114 449	-117 300	-130 000
Andre driftskostnader	10	-151 135	-40 465	-34 000	-42 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 393 792	-1 262 036	-1 392 560	-3 082 060
DRIFTSRESULTAT		237 205	233 468	173 440	-1 362 060
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 235	601	0	0
Finanskostnader	12	-182 297	-122 596	-129 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 062	-121 995	-129 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		57 143	111 473	44 440	-1 719 060
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		57 143	111 473		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 705 604	2 705 604
Tomt		64 965	64 965
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 800 738	2 770 569
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		206 204	373 750
Sparekonto OBOS-banken		209 899	208 156
SUM OMLØPSMIDLER		416 103	581 906
SUM EIENDELER		3 216 841	3 352 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-3 401 537	-3 458 680
SUM EGENKAPITAL		-3 398 737	-3 455 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 854 780	6 057 837
Borettsinnskudd	16	613 200	613 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 497 998	6 671 037

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	116 183	126 688
Påløpte renter	1 396	713
Annen kortsiktig gjeld	0	9 918
SUM KORTSIKTIG GJELD	117 579	137 319

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 216 841 3 352 475**

Pantstillelse	18	7 213 000	6 600 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.03. 2023

Styret i Nedre Råel Borettslag

Elisabeth Vigeland/s/

Tina Bredeesen Aase/s/

John Harald Frøen/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.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 566 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 566 096

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	299
SUM ANDRE INNTEKTER	299

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 541.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 517
SUM KONSULENTHONORAR	-10 517

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-206 655
Drift/vedlikehold VVS	-96 605
Drift/vedlikehold elektro	-4 837
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 191
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 740
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-419 903

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-328 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 225

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-78 503
Vakthold	-59 357
Andre fremmede tjenester	-1 271
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Telefon, annet	-2 970
Porto	-560
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 889
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 135

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 893
SUM FINANSINNTEKTER	2 235

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-182 297
SUM FINANSKOSTNADER	-182 297

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.154/bnr.178

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-6 560 986
Nedbetalt tidligere	503 149
Nedbetalt i år	203 057
	<u>-5 854 780</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 854 780

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-613 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-613 200
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	613 200
Pantelån	5 854 780
TOTALT	6 467 980

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

Bygninger	2 705 604
Tomt	64 965
TOTALT	2 770 569



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2012363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Drenering

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 3228 **Selskapsnavn:** Nedre Råel Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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