

Ordinær generalforsamling i Rjukan og Tinn boligbyggelag

Ordinær generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag vil bli avholdt på Mathuset Eyde, konditoriet 2. etg, Storgata 23, Rjukan, fredag 28.06.2024, 18:00

Styreleder eller den styret har pekt ut, skal åpne generalforsamlingen. Den som åpner møtet, skal før første avstemming sette opp en liste over de andelseierne som har møtt, enten selv eller ved fullmektig.

1. Konstituering

I henhold til lovverk og vedtekter skal generalforsamlingen avholdes før 1. juli. Under konstitueringen godkjennes innkallingen, hvordan møtet skal gå for seg og at møtet er lovlig innkalt.

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal velge en møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Normalt velges styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak: Som møteleder velges

1.2 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

I henhold til vedtektene skal det velges en sekretær og to til å underskrive protokollen.

Forslag til vedtak: Som sekretær velges

Til å signere protokollen velges

1.3 Opptelling av antall stemmeberettigede

Stemmeberettigede er de som har andeler i boligbyggelaget.

Forslag til vedtak: Totalt andelseiere møtte, hvorav i form av fullmakt.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Innkallingen skjer med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

Forslag til vedtak: Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

Styrets rapport sier noe om lagets virksomhet, styrets sammensetning og styrets arbeid (møtevirksomhet, saker som har vært behandlet og saker som er under behandling og planlegging). Rapporten sier også noe om lagets drift og økonomi.

Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap /revisjonsberetning

Årsregnskapet er godkjent og signert av styret. Regnskapet legges fram med noter. Revisor har gått igjennom regnskapet og laget sin beretning.

Ønskes nærmere redegjørelse for detaljer i regnskapet, kan en ta kontakt med Rjukan og Tinn Boligbyggelag.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret blir vedtatt på generalforsamling. Godtgjørelsen betales for den perioden som har gått siden forrige generalforsamling.

Styret ble i fjor honorert med totalt kr 105.000,-

Forslag til vedtak: Styreleder Thorbjørn Andersen honoreres med kr
Nestleder Brit Wesseltuft honoreres med kr
Styremedlem Magne Jenbergsen honoreres med kr
Styremedlem Helene Larsson honoreres med kr
Styremedlem Vidar Stang honoreres med kr

Totalt styrehonorar kr

5. Innsendte spørsmål

Styret i Østre Tveito borettslag har sendt inn tre spørsmål til generalforsamlingen.

Spørsmålene er datert 12. mai 2024, og er således innenfor fristen for at de kan kreves besvart.

I det ene spørsmålet er det framstilt et forslag. Forslag som ønskes behandlet må fremstilles for styret innen 1. april, saken blir derfor framlagt som et spørsmål.

5.1 Delegater

Styret i RTBBL besluttet uten forvarsel å innføre en modell med "delegater" i stedet for en ordinær generalforsamling hvor alle som er tilsluttet borettslagene kan delta. Begrunnelsen synes å være dårlig deltagelse på tidligere generalforsamlinger. Styret i Østre Tveito mener dette er en udemokratisk løsning som ikke fremmer medlemmenes interesser og fremmer et forslag til generalforsamlingen om at man går tilbake til gammel løsning med ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: *Utdrag fra **Lov om bustadbyggjelag §5-3 (1) Delegerte**
I lag med fleire enn 500 andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at andeleigarane skal vere representerte ved delegerte på generalforsamlinga.*

Det ble på generalforsamlingen 30.06.2023 vedtatt en endring av vedtektene. En av endringene var at det ved gjennomføring av generalforsamling med elektronisk avstemming kan velges delegater for alle tilsluttede borettslag, og for alle andelseiere som er ikke-boende.

Ved gjennomføring av fysisk generalforsamling er det ingen delegerte, da er alle andelseiere velkomne til å møte og avgi sin stemme.

5.2 Håndtverkertjenester

Viser til brev sendt RTBBL av 10.06.22 ang.forslag om felles håndtverkertjenester. Grunnen til dette var vanskeligheter med å finne håndverkere på Rjukan, og ikke betale mer enn nødvendig for disse tjenestene.

Slik Østre Tveito borettslag forstår dette ble det valgt en løsning med arbeidsgiveransvar. Løsningen kunne også vært en spesialavtale med et firma som

kunne utført disse tjenestene og som ikke medførte arbeidsgiveransvar.

Å velge en løsning med arbeidsgiveransvar vil også medføre investeringer i utstyr og kjøretøy som må dekkes inn av medlemmenes penger. Vi er interessert i å høre begrunnelsen for at en slik løsning med arbeidsgiveransvar ble valgt, og om det ble gjort underøkelser rundt den andre løsningen med mindre finansiell risiko.

Etter samtale med tidligere daglig leder i RTBBL ble det også lagt vekt på at dette skulle være en tjeneste som ikke skulle være profittbasert, men skulle være basert på selvkost. Når så timesprisen ble lansert, ble det etterspurt en kalkyle for fastsettelse av pris på tjenestene som aldri ble besvart.

Vi i styret i Østre Tveito ønsker en orientering på generalforsamlingen på hvordan erfaringene (inntekter/kostnader) har vært så langt og om tjenestene som tilbys er konkurransedyktige med tanke på pris ?

Borettslagene på Rjukan tror vi også ønsker håndtverktjenestene til en billig pris (selvkostprinsipp).

Vår erfaring med håndverkere som tilbys fra RTBBL er meget gode, og holder høy faglig kvalitet. Når vi så hører at de samme håndverkere blir brukt til å "klippe" gress når andre oppdrag venter mener vi det bør settes andre mindre kvalifiserte til slike jobber. Her kan utlysning av sommerjobber være et alternativ.

Forslag til vedtak: Når RTBBL valgte å starte egen avdeling med Byggdrift lå det en erfaring i bakgrunnen. Det har gjennom flere år blitt gjort forsøk på å benytte en eller to prioriterte leverandører av denne typen tjenester, men erfaringen var alltid den samme. Når oppdragsmengdene på markedet ble store, ble borettslagene nedprioritert på lik linje med andre mindre oppdrag. Store arbeidsoppgaver har det alltid vært mulig å skaffe håndverkere til. Prisen på håndverkertjenester har i disse periodene gått opp som følge av god tilgang på store oppdrag.

Det er forventet at det tar noen år før ny drift er godt nok jobbet inn i markedet, slik at oppstartskostnader mv er inntjent.

Avdeling Byggdrift gikk i 2023 med et forventet underskudd, men vi ser at trenden for 2024 er at vi stadig får nye oppdrag.

Det har i styrets forarbeider aldri vært lagt til grunn at avdelingen skulle drives etter selvkostprinsippet, men at den på sikt skal være med å styrke boligbyggelagets økonomi.

Vi takker for tilbakemelding om faglig kvalitet på våre ansatte håndverkere, og kan informere om at vi fra i år har inngått en avtale med eksterne om bistand med klipping av plener i perioder hvor våre ansatte har andre oppdrag. Dette har også vært en bevisst handling, da vi ønsker å beholde størst mulig fortjeneste i eget firma. Ved innleie av faste sommervikarer vil en del av vår inntjening gå direkte ut i lønn, og med det vil det ta lengre tid før våre investeringer er inntjent.

5.3 Bjønnlandsveien

I forbindelse med prosjektet med nye leiligheter i Bjønnlandsveien er det av interesse å få vite hvilken rolle RTBBL har hatt og om resultatet av dette prosjektet.

Ryktet går om at RTBBL har tapt penger og medlemmene har i så fall ikke blitt orientert om dette. Det fremmes derfor et forslag om at det gis en orientering om prosjektet til medlemmene gjennom generalforsamlingen til RTBBL.

Styret i Østre Tveito borettslag er også av den formening at det er vanskelig å få vite

hva slags saker styret i RTBBL jobber med og at informasjon om dette til borettslagene er mangelfull. Forslaget vårt er at vår portal brukes til dette.

Forslag til vedtak: RTBBL eier firmaet R-TE AS.
R-TE AS eier firmaet Bjønnlandsveien 2 og 4 AS.

Forslaget om utsendelse av informasjon fra styremøtene tas med som en sak til første ordinære styremøte, hvor styret i RTBBL vil utrede mulighetene og formulere rutiner rundt dette.

6. Valg

Generalforsamlingen velger styre og utpeker valgkomite.

Styrets medlemmer velges for to år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Valgkomiteen utpekes for ett år om gangen.

Det sittende styret består av:

Leder, Thorbjørn Berg Andersen, Tinngate 9
Styremedlem, Vidar Stang, Sam Eydesgt 81
Styremedlem, Magne Jenbergsen, Skriugata 12
Styremedlem, Brit Wesseltoft, Sam Eydes Gate 2 B
Styremedlem, Helene Larson, Månaveien 3
Varamedlem, Jannicke Bjørkhaug, Tveito Alle 14 B
Varamedlem, Ragnhild Busnes, Storgata 13 C
Varamedlem, Ola Arneberg, Tinngata 74 C

6.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Ola Arneberg, Jannicke Bjørkhaug og Ragnhild Busnes er på valg. De har alle takket ja til gjenvalg.

Varamedlem Gunnar Odd Hagen (kommunens representant) er på valg. Som nytt varamedlem har Tinn kommune valgt Wenke Haaven.

Forslag til vedtak: Ola Arneberg, Jannicke Bjørkhaug og Ragnhild Busnes gjenvelges som varamedlemmer for ett år.

Wenke Haaven velges som nytt varamedlem (kommunens representant) for fire år.

6.2 Valg av styreleder

Styreleder Thorbjørn Andersen er på valg. Han har takket ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Thorbjørn Andersen gjenvelges som styreleder for to år.

6.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Helen Larsson er ikke på valg.
Styremedlem Brit Wesseltoft er ikke på valg.
Styremedlem Magne Jenbergsen er på valg. Han har takket nei til gjenvalg. Som nytt styremedlem foreslås Vidar Stang.

Tinn kommune velger ett styremedlem.
Vidar Stang har i 4 år vært kommunens representant til styret. Som ny kommunal representant har kommunestyret valgt Espen Nilsen.

Forslag til vedtak: Vidar Stang velges som nytt styremedlem for to år.

Espen Nilsen velges som nytt styremedlem (kommunens representant) for fire år.

7. Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Valgkomiteen består av tre medlemmer med tre varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Til valgkomite for 2025 utpekes:

Som varamedlemmer til valgkomiteen utpekes:

ÅRSBERETNING FOR RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG 2023

Org. nr. 950 646 128

Rjukan og Tinn Boligbyggelag holder til på Rjukan, i Tinn Kommune.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag forvalter og driver forretningsførsel for tilknyttede borettslag.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag utfører eierskifte ved salg av borettslagsleiligheter for tilknyttede borettslag.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag avd. Byggdrift utfører og tilbyr vaktmestertjenester og vedlikehold for borettslagene.

Styret

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Thorbjørn Andersen	på valg
Nestleder:	Brit Wesseltuft	ikke på valg
Styremedlem:	Vidar Stang	kommunens repr. (på valg)
Styremedlem:	Magne Jenbergsen	på valg
Styremedlem:	Helene Larsson	ikke på valg

Varamedlem:	Per Egil Nordahl	på valg
Varamedlem:	Ola Arneberg	på valg
Varamedlem:	Ragnhild Busnes	på valg
Varamedlem:	Gunnar Odd Hagen	kommunens repr. (på valg)

I beretningsåret har RTBBL's styre bestått av 2 kvinner og 3 menn. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det er avholdt til sammen 4 ordinære styremøter hvor det er behandlet til sammen 15 protokollførte saker.

Valgkomité

Som RTBBL's valgkomité har følgende fungert fram til generalforsamlingen i 2024:

Dorthe Bakstad

Gunnar Paulsen

Odd Terje Mathisen

RTBBL's administrasjon, personalforhold og arbeidsmiljø

RTBBL har funksjoner som dekker områdene økonomi, administrasjon og forvaltning.

Bedriften har i 2023 bestått av følgende personer:

Trond K. Jore	Daglig leder.
Rena Marie Aadalen	Nestleder.
Forough Kafaie	Økonomimedarbeider.
Medy Andrion	Renholdsarbeider.
Arnfinn Sauro	Byggdrift
Bent Erik Andresen	Byggdrift

Sykefraværet for 2023 var 44 dager, hvorav 34 dager var i avd. Byggdrift. Grunnen til høyt fravær i avd. Byggdrift var planlagt operasjon med etterfølgende rekonvalesent.

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å ha vært bra. Det er ikke rapportert skader eller ulykker i løpet av året.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag har ambisjoner om å fortsette jobben med å løfte virksomheten fremover. Det er et generelt og nedfelt mål å være gode på tjenestene vi yter boligsamvirkene. Målet vil nås basert på at vi alltid vil være til stede for våre kunder og yte god service. Våre ansatte sørger for at borettslagenes interesser ivaretas i form av trygg, forutsigbar og sikker drift. Vi er alltid tilgjengelig for en prat og det skal være enkelt å be oss om hjelp.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag sin avdeling, Byggdrift løftet virksomheten ytterligere etter etablering i 2023. Borettslagene melder tilbake om kompetent, god og rask service på vedlikeholds oppdrag.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljøet.

Kurs og konferanser

Våre ansatte har gjennom året deltatt på flere kurs i regi av egen organisasjon. Det har vært gjennomført en rekke møter både fysisk og på digitale flater. De aller fleste av orienterende art. Kommunikasjonen med de største leverandørene har vært svært god. Besøk og møter på bedriftens møterom har vært mange.

Rjukan og Tinn boligbyggelag sine temakvelder har vært populære blant borettslagene. Det er et mål for RTBBL og avholde to slike kvelder pr. år.

Forvaltningsportefølje

Ved utgangen av 2023 hadde RTBBL 34 borettslag med til sammen 571 leiligheter under forvaltning. I tillegg forvaltes 24 leiligheter i Bjønnlandsveien.

Boliger etter antall rom	Antall boliger
1 rom og kjøkken/hybler/hybelleil.	15
2 rom og kjøkken	329
3 rom og kjøkken	119
4 rom og kjøkken	101
5 eller flere rom og kjøkken	7
Sum	571

Borettslag som er tilsluttet boligbyggelaget er følgende:

Bøensletten	29	leiligheter
Gaustajordet	8	”
Lilletorget	4	leiligheter
Nedre Bøen	93	”
Nedre Krosso	15	”
Søndre Ingølsland	34	”
Tveito Alle 15	8	”
Vestre Bjørkhaug	8	”
Vestre Hagen	20	”
Østre Tveito	20	”
Øvre Krosso	20	”

Øverland	12	”
Ingolfsland	55	”
Tveitolia	15	”
Tveitoparken	24	”
Bøenstunet	32	”
Tinnngata	4	”
Sam Eydesgt. 222	8	”
Tveitosletta	4	”
Mæland 1	4	”
Mæland 2	4	”
Tveitobo	8	”
Tjønnstad	20	”
Furubakken	8	”
Klostergården	9	”
Måna	16	”
Mexico	20	”
Perrongen	11	”
Tinnsjø	6	”
Øverlandtunet	24	”
Skomakergata	10	”
Tveito Alle 3	6	”
Tjærnet	4	”
Tinnngata 24	8	”
Totalt antall:	571	leiligheter

I de fleste lagene utvises det stor aktivitet. Styrene/beboerne er interesserte og bevisste på nødvendigheten av å utføre løpende vedlikeholdsarbeid. Styrene i lagene har også fokusert mer på utemiljø og trivsel slik som plenklipping og blomster, noe som RTBBL synes er meget positivt.

I 2023 fortsetter resultatene av at Rjukan har kommet inn på Unescos verdensarvliste å bli synlige. Flere borettslag har stor aktivitet i sammenheng med verdensarv og vedlikehold fordi mange av borettslagene har bygninger med verdifull historie, og dette setter krav til at vedlikeholdet er i samsvar med kravene som stilles. I tillegg har det for mange borettslag, i 2023 også, vært gjennomført utskiftninger og reparasjoner av kommunens VA anlegg, parallelt med store vedlikeholdsbehov innvendig både på VVS-siden og elektriske anlegg som mange borettslag har vært bevisste på.

Det er et mål at vi sammen med borettslagene strekker oss etter å håndtere disse utfordringene. Utfordringene løses over tid. Knyttet til forvaltning av bygningsmassen og eiendommens verdi blir uansett til beboernes beste. Vi har et mål om å bistå i alle ledd, vi er alltid tilgjengelig for en prat og det skal være enkelt å be oss om hjelp.

Byggevirksomhet

Rjukan og Tinn Boligbyggelag har ikke vært involvert i byggeprosjekter i 2023. Derimot har RTBBL brukt ressurser på rådgivning og planarbeid i forbindelse med større vedlikeholds prosesser. Videre har styret, med eget arbeidsutvalg arbeidet videre med veien videre for lavblokkene i Bjønnlandsveien etter at opprinnelig prosjekt ble trukket fra markedet.

Øvrig forvaltningsvirksomhet

Boligbyggelaget administrerer Husbankens bostøtteordning for Tinn kommune. Samarbeidet med plan, Tinn Kommune og RTBBL fortsatte i 2023. Samarbeidet består av utveksling av kunnskap og erfaring hva verdensarv angår. Kunnskapen vi opparbeider vil være til hjelp for våre borettslag som

søker bistand i forbindelse med vedlikehold i borettslagene. Rådgiving i forbindelse med tilbakeføring og originalitet i tråd med verdensarvens bestemmelser er verdifull kunnskap å dele med borettslagene. Kunnskap om søknadsprosesser om støtte i denne forbindelse er også nyttig rådgiving. I så måte er det også av interesse for partene med et fremtidig samarbeid om spesialiserte håndverkstjenester for utføring av vedlikehold av signifikante bygg i Verdensarvsammenheng.

Husbandens bostøtteordning

Det er i kalenderåret 2023 behandlet 1103 søknader om bostøtte. En økning fra 2022 (979).

Medlemsmassen

Antall medlemmer pr. 31.12.2023 er 964.

RTBBL hadde 36 utmeldinger og 75 innmeldinger i 2023.

Medlemsfordeler

Forkjøpsrett til bolig i tilsluttede borettslag er den viktigste medlemsfordelen. BBL Partner har lansert gunstige forsikringer gjennom sin samarbeidspartner. RTBBL har gjennom året arbeidet med flere mulige samarbeidspartnere og vil i tiden framover fortsette å prioritere og utvikle flere gode avtaler for våre medlemmer. Vi har sluttet oss til et lojalitetsskapende fordelsprogram, som allerede gir våre medlemmer tilgang til en rekke gode avtaler, rabatter og bonuser hos leverandører på tvers av boligbyggelag og bygrenser. I 2023 har det vært arbeidet med ekspansjon, knyttet til flere leverandører, slik at vi igjen ser at våre medlemmer bidrar til generell økning i fordelsprogrammet.

Salg/tildeling av leiligheter

Salg/tildeling av leiligheter skjer etter NBBL's mønstervedtekter.

Det er totalt omsatt 82 boliger i borettslagene som er tilsluttet RTBBL. Herav er 4 boliger omsatt med forkjøpsrett.

BBL Digital (tidligere Datakompetanse AS) og Boligbyggelagenes Partner AS

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er aksjonær i BBL Digital AS. Selskapet med administrasjon i Oslo utvikler, drifter og støtter IT-løsninger for boligbyggelag i Norge. Selskapet eies av 36 boligbyggelag over det ganske land. RTBBL benytter flere av tilbudene hos BBL Digital og overgangen til sentral basert serverløsning har vært positiv. I en overgangsfase i 2020, knyttet til implementering av nytt datautstyr har support tjenesten har vært nyttig i de tilfeller det har vært nødvendig å benytte de. I 2023 har Rjukan og Tinn boligbyggelag håndtert bytte av leverandør samtidig som Tinn Sparebank har gjennomført det samme. Takket være god sentral support og egen forståelse for egne IT løsninger håndterte vi utfordringene relativt greit.

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er aksjonær i Boligbyggelagenes Partner AS. Selskapet driver utvikling av våre forsikringer som også i 2023 har vært oppdaterte. Selskapets formål er å drive økonomisk virksomhet til beste for boligbyggelagene og fremforhandle avtaler med leverandører om produkter og tjenester for boligbyggelag. Selskapet har kontor i Oslo.

Markedsføring – Informasjon

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er ute på internett med egen hjemmeside. Hjemmesiden oppdateres jevnlig. Vi har også en side på Facebook, hvor vi formidler medlemsfordeler og andre aktuelle saker. Oppmerksomheten på vår Facebook side har også i 2023 vært økende.

Vi vil fremover følge effekten når alle Boligbyggelagenes medlemsfordeler etter hvert utvikler seg med mer aktiv bruk hos medlemmene.

Utviklingen blir mer og mer digital og strategien fremover i tid blir blant annet å følge opp med mer generell informasjon. Medlemmenes bruk av digitale flater øker, og medlemmenes interesse for vår egen portalløsning øker.

Årsregnskap for Rjukan og Tinn Boligbyggelag for 2023

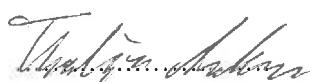
Regnskapet for Rjukan og Tinn boligbyggelag for 2023 viser et underskudd etter skatt på kr 1.486.310.

Underskuddet skyldes nedskrivning av fordringer mot datterselskap, og oppstart av ny avdeling med byggdraft.

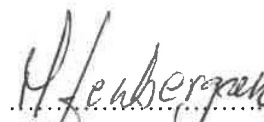
Styret foreslår at underskuddet tas fra annen egenkapital.

Styret mener at det er riktig å legge forutsetninger om fortsatt drift av boligbyggelaget til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

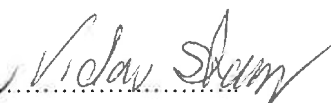
Rjukan, 24.04.2024.


 Thorbjørn Andersen
 Styres leder


 Brit Wesseltoft
 Nestleder


 Magne Jenbergsen
 Styremedlem


 Helene Larsson
 Styremedlem


 Vidar Stang
 Styremedlem


 Trond K. Jore
 Daglig leder

Årsregnskap
for
Rjukan og Tinn Boligbyggelag
2023

Resultatregnskap

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2023	2022
Salgsinntekter		3 064 724	2 943 508
Andre driftsinntekter		2 199 720	519 039
Sum driftsinntekter	1	5 264 444	3 462 547
Varekostnad		627 707	0
Lønnskostnad	2	3 506 161	2 294 339
Avskrivning varige driftsmidler	3	56 579	48 000
Annen driftskostnad		1 434 648	897 723
Sum driftskostnad		5 625 095	3 240 061
Driftsresultat		-360 651	222 486
Annen renteinntekt		471	309
Annen finansinntekt		12 268	9 201
Sum finansinntekter		12 740	9 511
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	6	1 063 158	0
Annen rentekostnad		64 493	20 196
Sum finanskostnader		1 127 651	20 196
Sum netto finansposter		-1 114 912	-10 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 475 563	211 800
Skattekostnad på ordinært resultat	4	10 747	16 044
Ordinært resultat		-1 486 310	195 756
Årsresultat		-1 486 310	195 756
Overført annen egenkapital		-1 486 310	195 756
Sum disponert	5	-1 486 310	195 756

Balanse

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	392 900	407 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	3	160 500	77 700
Sum varige driftsmidler		553 400	485 400
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	326 061	326 061
Lån til foretak i samme konsern	6	1 073 939	1 273 847
Investeringer i aksjer og andeler		100 636	100 636
Sum finansielle anleggsmidler		1 500 636	1 700 544
Sum anleggsmidler		2 054 036	2 185 944
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 002 468	1 117 482
Andre fordringer		253 608	69 044
Sum fordringer		1 256 075	1 186 526
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 064 575	301 703
Sum omløpsmidler		2 320 650	1 488 229
Sum eiendeler		4 374 686	3 674 173

Balanse

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	376 900	365 600
Sum innskutt egenkapital		376 900	365 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-327 547	1 158 762
Sum opptjent egenkapital		-327 547	1 158 762
Sum egenkapital	5	49 353	1 524 362
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 216 567	597 368
Sum annen langsiktig gjeld		1 216 567	597 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		374 616	186 531
Betalbar skatt	4	10 747	16 044
Skyldige offentlige avgifter		390 036	250 480
Annen kortsiktig gjeld	9	2 333 368	1 099 386
Sum kortsiktig gjeld		3 108 766	1 552 442
Sum gjeld		4 325 333	2 149 810
Sum egenkapital og gjeld		4 374 686	3 674 173

Rjukan,
Styret for Rjukan og Tinn Boligbyggelag


Thorbjørn Berg Andersen
Styrets leder


Iris Helene Larson
Styremedlem


Brit Wesselt
Nestleder


Magne Jenbergsen
Styremedlem


Vidar Stang
Styremedlem


Trond Kjetil Jore
Daglig leder

RJUKAN OG TINN BOLIGBYGGELAG

950 646 128

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipp

Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester blir inntektsført etter hvert som de blir levert.

Klassifisering

Eiendeler som er bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmiddel.

Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmiddel.

Gjeld som forfaller senere enn et år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler blir vurdert til anskaffelseskost, men nedskrevet til virkelig verdi når verdifallet er forventet å ikke være forbigående.

Langsiktig gjeld blir balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, og nedskrevet ved varig verdifall.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler blir ført til anskaffelseskost og nedskrive til virkelig verdi ved varig verdifall.

Fordringer

Kortsiktige fordringer blir ført opp i balansen til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Finansielle omløpsmidler

Ved tilordning av anskaffelseskost er FIFO - metoden benyttet. Ved verdsettelse er det brukt laveste av kostpris og virkelig verdi.

Gjeld

Gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skatter

Skatter blir kostnadsført når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Boligbyggelag ilignes formueskatt etter sats for formueskatt til staten.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler er sikret gjennom forsikringsavtale.

Pensjonsmidlene og den beregnede pensjonsforpliktelsen er ikke innarbeidet i regnskapet.

Årets premie er kostnadsført i resultatregnskapet. De er også kostnadsført engangssum p.g.a leveårsjustering av pensjonene.

Note 2 - Lønn

Lønnskostnaden for to siste år består av følgende:

	2023	2022
Lønn	2 434 845	1 417 086
Styrehonorar	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	360 955	211 054
Pensjonskostnader	491 893	483 940
Andre lønnskostnader	113 468	77 259
Sum lønnskostnader	3 506 161	2 294 338
Gjennomsnittlig antall årsverk	4,5	3

Godtgjørelse	Daglig leder	Styret
Lønn	592 827	105 000
Annen godtgjørelse	8 275	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Inventar / verktøy	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	652 200	440 436	20 800	1 113 436
Årets tilgang		124 579		124 579
Årets avgang til anskaffelseskost				-
Anskaffelseskost 31.12.	652 200	565 015	20 800	1 238 015
Akkumulerte av-/nedskrivninger 31.12.	280 100	404 515		684 615
Bokført verdi pr 31.12.	372 100	160 500	20 800	553 400
Årets avskrivning	14 800	41 779		56 579
Årets nedskrivninger				
Årets avskrivning i %	2 %	20 % - 33%		
Økonomisk levetid	50 år	3 år - 5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt (formueskatt)	10 747
Endring utsatt skatt	0
Skatt på overskudd	0
Netto skattekostnad	10 747

Betalbar skatt er formuesskatt til staten.

Årets betalbar skatt framkommer slik:

Resultat før skatt	-1 475 563
Midlertidige forskjeller	1 483 540
Permanente forskjeller	-7 977
Grunnlag betalbar skatt	0

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	19 338	40 492	-21 154
Andre fordringer	0	-1 063 158	1 063 158
Framførbart underskudd	-152 767	-594 303	441 536
Sum	-133 429	-1 616 969	1 483 540
Utsatt skatt/skattefordel	-29 354	-355 733	326 379

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

I samsvar med GRS for små foretak er ikke netto utsatt skattefordel balanseført.

Note 5 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	365 600	1 158 762	1 524 362
Årets resultat		-1 486 310	-1 486 310
Endring andelskapital	11 300		11 300
Egenkapital 31.12.2023	376 900	-327 547	49 353

Note 6 - Datterselskap og mellomværende

Investeringen er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Navn	Forretningskontor	Eierandel	EK siste års regnskap	Res siste års regnskap	Bokført verdi
R-TE AS	Rjukan	100 %	-530 436	-871 589	326 061

Stemmerett er tilsvarende som eierandel.

Lån avgitt til R-TE AS utgjør kr 2 137 097 per 31.12.2023. Det er avsatt kr 1 063 158 til tap på lånet.

Bokført tilgodehavende fra R-TE AS er kr 1 073 939 per 31.12.2023. Lånet er ikke renteberegnet.

Selskapet har stilt kausjonsforpliktelse for lån i R-TE AS. Kausjonserklæringen er pålydene av kr 1 000 000 med tillegg av renter og omkostninger.

Note 7 - Andelskapital

Andelsinnskudd nye medlemmer (fra 01.07.2005) er på kr 500. Andelsinnskudd medlemmer var tidligere kr 100. Det er totalt 964 medlemmer i boligbyggelaget per 31.12.2023.

Per 31.12.2023 består andelsinnskudd av 264 medlemmer à 100 og 701 medlemmer à 500, totalt kr 376 900

Note 8 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

1 167 777

Pantsettelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Sikkerhet	Bokført verdi
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 216 567	Bygg	324 800
Sum	1 216 567		324 800

Note 9 - Kompensasjonstilskudd

Rjukan og Tinn Boligbyggelag mottar midler fra Husbanken for rentekompensasjon for fire borettslag.

Beløpet er av kr 2 032 589 per 31.12.2023 og er kompensasjon for to år. Skal utbetales til de fire borettslagene i 2024 og 2025.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rjukan og Tinn Boligbyggelag som viser et underskudd på kr 1 486 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

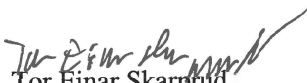
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Rjukan, 26. juni 2024
Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Statsautorisert revisor