



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 884 025  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bente Mørken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 318	662 113
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 318</b>	<b>662 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	11 410	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	12 600	12 600
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,10	752 525	284 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 535</b>	<b>308 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 783</b>	<b>353 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 745	5 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 745</b>	<b>5 538</b>
Annen rentekostnad	8	480 646	264 410
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>480 646</b>	<b>264 410</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-467 901</b>	<b>-258 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-343 118	94 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,12	21 715 000	21 715 000
Maskiner og anlegg	10	30 450	43 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 745 450</b>	<b>21 758 050</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		74 681	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 681</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 820 131</b>	<b>21 758 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 765	6 883
Andre fordringer		55 617	52 172
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 382</b>	<b>59 055</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		901	389 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>901</b>	<b>389 145</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 283</b>	<b>448 199</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	102 184	445 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>102 184</b>	<b>445 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 184</b>	<b>445 302</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11,12	10 857 500	10 857 500
Øvrig langsiktig gjeld	12	10 857 500	10 857 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 338	39 211
Annen kortsiktig gjeld		21 892	6 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 230</b>	<b>45 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 778 230</b>	<b>21 760 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 383000

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 884 025  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bente Mørken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 318	662 113
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 318</b>	<b>662 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	11 410	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	12 600	12 600
Annen driftskostnad	2,5,6,7,1	752 525	284 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 535</b>	<b>308 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 783</b>	<b>353 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 745	5 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 745</b>	<b>5 538</b>
Annen rentekostnad	8	480 646	264 410
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>480 646</b>	<b>264 410</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-467 901</b>	<b>-258 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-343 118	94 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,12	21 715 000	21 715 000
Maskiner og anlegg	10	30 450	43 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 745 450</b>	<b>21 758 050</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		74 681	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 681</b>	<b>0</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 820 131</b>	<b>21 758 050</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 765	6 883
Andre fordringer		55 617	52 172
<b>Sum fordringer</b>		<b>59 382</b>	<b>59 055</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		901	389 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>901</b>	<b>389 145</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 283</b>	<b>448 199</b>
-------------------------	--	---------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	102 184	445 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>102 184</b>	<b>445 302</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 184</b>	<b>445 302</b>
------------------------	--	----------------	----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11,12	10 857 500	10 857 500
Øvrig langsiktig gjeld	12	10 857 500	10 857 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 338	39 211
Annen kortsiktig gjeld		21 892	6 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 230</b>	<b>45 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 778 230</b>	<b>21 760 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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**



## Resultatregnskap Røråsen Panorama borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		418 560	389 760	418 565	466 565
Andre leieinntekter		0	4 800	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		482 609	267 553	361 124	542 282
Andre driftsinntekter		149	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>901 318</b>	<b>662 113</b>	<b>779 689</b>	<b>1 008 847</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	5 755	5 288	5 500	6 100
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		46 980	43 897	47 000	49 600
Andre forvaltningstjenester		1 413	1 352	1 400	1 500
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		2 000	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader	4	1 410	1 410	1 410	1 410
Vedlikehold av eiendom	5, 10	16 150	1 475	0	5 000
Sommer og vinterkostnader		0	1 239	10 000	10 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	74 500	0
Periodisk vedlikehold		424 000	0	5 000	0
Kabel-tv og bredbånd		55 020	49 603	55 000	57 800
Forsikring		39 211	37 296	38 800	43 100
Kommunale avgifter	6	156 963	134 647	158 000	162 900
Andre driftsutgifter	7	5 033	7 560	9 955	6 200
Avskrivninger	10	12 600	12 600	12 600	12 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>776 535</b>	<b>308 368</b>	<b>431 165</b>	<b>368 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 783</b>	<b>353 745</b>	<b>348 524</b>	<b>640 637</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		12 745	5 538	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 745</b>	<b>5 538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	480 646	264 410	361 124	542 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>480 646</b>	<b>264 410</b>	<b>361 124</b>	<b>542 282</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-467 901</b>	<b>-258 872</b>	<b>-361 124</b>	<b>-542 282</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>	<b>-12 600</b>	<b>98 355</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		-343 118	94 873	-12 600	98 355
<b>Sum overføringer</b>		<b>-343 118</b>	<b>94 873</b>	<b>-12 600</b>	<b>98 355</b>

Røråsen Panorama borettslag



## Balanse Røråsen Panorama borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 12	1 800 000	1 800 000
Bygninger	10, 12	19 915 000	19 915 000
Andre driftsmidler	10	30 450	43 050
Øremerkede bankinnskudd		74 681	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 820 131</b>	<b>21 758 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		3 765	6 883
Forskuddsbetalte kostnader		55 617	52 172
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		901	389 145
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 283</b>	<b>448 199</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>

Røråsen Panorama borettslag



## Balanse Røråsen Panorama borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	9	40 000	40 000
Opptjent egenkapital	9	62 184	405 302
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 184</b>	<b>445 302</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11, 12	10 857 500	10 857 500
Borettsinnskudd	12	10 857 500	10 857 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 338	39 211
Påløpte renter		6 736	6 736
Annen kortsiktig gjeld		15 156	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 230</b>	<b>45 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 778 230</b>	<b>21 760 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 880 414</b>	<b>22 206 249</b>

Skien 31.12.2023

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bente Mørken  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kristin Lunden  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tor Høgmo  
Styremedlem

Røråsen Panorama borettslag



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### IN-ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.

Dette prinsippet innebærer at innbetalinger føres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.



## Noter

### Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	402 252	294 779
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	-343 118	94 873
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-74 681	0
Tilbakeføring av avskrivninger	12 600	12 600
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-405 199</b>	<b>107 473</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>-2 947</b>	<b>402 252</b>
Omløpsmidler	60 283	448 199
Kortsiktig gjeld	-63 230	-45 947
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>-2 947</b>	<b>402 252</b>
<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>74 681</b>	<b>0</b>

Disponible midler er negativ, og skyldes at det i balansen under kortsiktig gjeld er bokført faktura fra If Skadeforsikring på kr 41 338, som forfaller i januar 2024. Det er også gjennomført malingsarbeid på kr 424 000, som ikke er budsjettert, og som ble belastet driftskonto. Midler fra konto for avsetning fremtidig vedlikehold vil bli overført til vanlig driftskonto i sin helhet, og det reelle disponible midler vil da være kr 71 734, som anses tilstrekkelig til å dekke utløpende utgifter.



### Noter

#### Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	5 755	5 288
<b>Sum</b>	<b>5 755</b>	<b>5 288</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

#### Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	1 410	1 410
<b>Sum lønns-, honorar- og personalkostnader</b>	<b>1 410</b>	<b>1 410</b>

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	14 822	1 475
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	1 329	0
<b>Sum</b>	<b>16 150</b>	<b>1 475</b>

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

#### Note 6 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	108 018	85 702
7760 Eiendomsskatt	48 945	48 945
<b>Sum</b>	<b>156 963</b>	<b>134 647</b>



## Noter

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	500	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	367	3 683
7520 Premie husleiefond	628	389
7720 Generalforsamling/Årsmøte	208	184
7740 Øresdiff	1	0
7770 Bank- og kortgebyr	3 330	3 131
7790 Andre kostnader	0	173
<b>Sum</b>	<b>5 033</b>	<b>7 560</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	480 646	264 410
<b>Sum</b>	<b>480 646</b>	<b>264 410</b>

### Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	40 000	40 000
2075 Akkumulert resultat	62 184	405 302
<b>Sum</b>	<b>102 184</b>	<b>445 302</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

### Note 10 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 915 000	1 800 000	63 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 915 000	1 800 000	63 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	32 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 915 000	1 800 000	30 450
Årets avskrivninger :	0	0	12 600
Antatt levetid i år :			5

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.



## Noter

### Note 11 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Sørøst-Norge</b>
Formål:	2220
<b>Lånenummer:</b>	<b>26108162553</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	10 857 500
Lånesaldo 01.01:	10 857 500
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 857 500</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108162553	1	1 487 500	1 487 500
	2	1 475 000	2 950 000
	1	1 325 000	1 325 000
	1	1 315 000	1 315 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 255 000	1 255 000
	1	1 250 000	1 250 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26108162553 har første avdrag 28.09.2037 med kr 76 291	1	1 487 500	3 484
	2	1 475 000	3 455
	1	1 325 000	3 103
	1	1 315 000	3 080
	1	1 275 000	2 986
	1	1 255 000	2 939
	1	1 250 000	2 928

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.

### Note 12 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-10 857 500	-10 857 500
Borettsinnskudd	-10 857 500	-10 857 500
<b>Sum</b>	<b>-21 715 000</b>	<b>-21 715 000</b>

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Røråsen Panorama borettslag



Noter

2023

2022

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

Tomt	1 800 000	1 800 000
Bygninger/påkostninger	19 915 000	19 915 000
<b>Sum</b>	<b>21 715 000</b>	<b>21 715 000</b>



Resultat og balanse med noter for Røråsen Panorama borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Røråsen Panorama borettslag**

Styreleder	Bente Mørken (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Kristin Lunden (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Tor Høgmo (sign.)	19.03.2024



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Røråsen Panorama borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røråsen Panorama borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 22.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5N7TK-QGNLM-CJ71E-ZD8NT-YV06O-Y0EM6



# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 14:48:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5N7TK-0GNLM-CJ71E-ZD8NT-1Y060-10EM6

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).

### 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>