



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 789 062
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAFNESKÅSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Arvid Steinsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 174 884	1 108 918
Sum inntekter		1 174 884	1 108 918
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	104 574	102 011
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	564 706	505 791
Sum kostnader		669 279	607 802
Driftsresultat		505 605	501 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 645	2 483
Sum finansinntekter		1 645	2 483
Annen finanskostnad		156 491	194 937
Sum finanskostnader		156 491	194 937
Netto finans		-154 846	-192 454
Ordinært resultat før skattekostnad		350 758	308 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 758	308 662
Årsresultat		350 760	308 662
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		350 760	308 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	4 790 889	4 790 889
Maskiner og anlegg	8	26 330	33 853
Sum varige driftsmidler		4 817 218	4 824 741
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	618 893	532 486
Sum finansielle anleggsmidler		618 893	532 486
Sum anleggsmidler		5 436 112	5 357 227
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		111 015	156 134
Sum fordringer		111 015	156 134
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 704	304 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 704	304 444
Sum omløpsmidler		444 719	460 578
SUM EIENDELER		5 880 831	5 817 805
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	1 900	1 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 041 466	-2 392 226
Sum opptjent egenkapital		-2 041 466	-2 392 226
Sum egenkapital	11	-2 039 566	-2 390 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	6 371 913	6 631 559
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Sum langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 475	154 283
Skyldige offentlige avgifter		202	138
Annen kortsiktig gjeld		1 808	2 151
Sum kortsiktig gjeld		128 484	156 572
Sum gjeld		7 920 397	8 208 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 831	5 817 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 262687

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 789 062
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAFNESKÅSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bjørn Arvid Steinsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 174 884	1 108 918
Sum inntekter		1 174 884	1 108 918
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	104 574	102 011
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	564 706	505 791
Sum kostnader		669 279	607 802
Driftsresultat		505 605	501 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 645	2 483
Sum finansinntekter		1 645	2 483
Annen finanskostnad		156 491	194 937
Sum finanskostnader		156 491	194 937
Netto finans		-154 846	-192 454
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 758	308 662
Årsresultat		350 760	308 662
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		350 760	308 662



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	4 790 889	4 790 889
Maskiner og anlegg	8	26 330	33 853
Sum varige driftsmidler		4 817 218	4 824 741

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	618 893	532 486
Sum finansielle anleggsmidler		618 893	532 486

Sum anleggsmidler		5 436 112	5 357 227
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		111 015	156 134
Sum fordringer		111 015	156 134

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 704	304 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 704	304 444

Sum omløpsmidler		444 719	460 578
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		5 880 831	5 817 805
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-2 041 466	-2 392 226
Sum opptjent egenkapital		-2 041 466	-2 392 226

Sum egenkapital	11	-2 039 566	-2 390 326
------------------------	-----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	6 371 913	6 631 559
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Sum langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 475	154 283
Skyldige offentlige avgifter		202	138
Annen kortsiktig gjeld		1 808	2 151
Sum kortsiktig gjeld		128 484	156 572
Sum gjeld		7 920 397	8 208 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 831	5 817 805



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rafneskåsa Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 15. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1D3BC-D3HUX-3M5UJ-CMQAI-5NOC5-HWJCF



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-15 13:23:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1D3BC-D3HUX-3M5UJ-CMQAI-5N005-HWJCF

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/validate>



Styret i Rafneskåsa Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 26.04.2021 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Vedr. Misnøye med styret fra en andelseier

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Rafneskåsa Borettslag for 2020

Generell informasjon

Rafneskåsa Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Bjørn Arvid Steinsrud, Ringveien 15 B
Styremedlem, Kate Willen Måsø, Ringveien 19 D
Styremedlem, Chris Willy Grunnsund, Ringveien 21 E
Varamedlem, Mona Evensen, Ringv. 15 B
Varamedlem, Hilde Storsletten, Ringveien 15 A
Varamedlem, Anita Reidarsen, Ringveien 17 C

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt ___6___ styremøter, hvor ___6___ protokolerter saker har vært behandlet. Herav ___3___ sak om godkjenning av andelseiere samt ___0___ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

De viktigste sakene styret har behandlet er setninskaden i ringvn 15 c. Pga corona har det vært lite aktivitet

Fremtidsplaner

1. Å vaske og male leilighetene
2. Rense tak for mose og forebygge
3. Gjøre ferdig lekeplad
4. Mulig drenering mellom ringvn 15 og 17

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2021



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	304 006	362 888
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	350 760	308 662
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 523	3 761
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-37 614
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-259 647	-246 720
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-86 407	-86 971
C: Årets endring disponible midler	12 229	-58 882
D: Disponible midler 31.12.	316 235	304 006
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	305 929	299 130

Rafneskåsa Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		719 796	685 824	719 700	839 500
Innkrevde felleskostnader renter		209 988	171 912	210 000	124 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		245 100	249 888	245 000	280 000
Salgsinntekter		0	1 294	0	0
Sum inntekter		1 174 884	1 108 918	1 174 700	1 243 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 300	5 143	5 300	5 500
Styrehonorar	2	79 000	79 000	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 118	12 606	12 900	13 400
Forretningsførerhonorar		45 030	43 776	45 000	46 500
Teknisk forvaltningsavtale		9 280	9 006	9 300	9 600
Teknisk rådgivning		3 125	3 125	0	0
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	3 800
Kontigent NBBL		1 995	1 995	2 100	2 100
Sikringsfond felleskostnader		1 938	1 938	2 100	2 100
Andre tjenester	4	11 618	10 336	11 000	11 000
Brøyting - strøing		13 875	17 250	20 000	20 000
Andre lønnskostnader	3	15 456	10 405	12 000	16 000
Vedlikehold	5	8 572	6 749	85 500	85 500
Serviceavtaler		0	5 913	0	0
Kabel-tv		34 062	34 494	36 400	36 400
Forsikring		93 251	84 769	90 000	100 000
Kommunale avgifter		321 935	251 385	288 000	310 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	11 196	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	4 101	0	0
Andre driftskostnader	6	3 402	7 054	19 000	19 000
Avskrivninger	7	7 523	3 761	7 500	7 500
Sum driftskostnader		669 279	607 802	733 900	772 400
Driftsresultat		505 605	501 116	440 800	471 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 645	2 483	2 000	0
Rentekostnad		156 491	194 937	210 000	124 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-154 846	-192 454	-208 000	-124 000
Årsresultat		350 760	308 662	232 800	347 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		350 760	308 662	0	0
Sum overføringer		350 760	308 662	0	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 14	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	26 330	33 853
Sum varige driftsmidler		4 817 218	4 824 741
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	618 893	532 486
Sum finansielle anleggsmidler		618 893	532 486
Sum anleggsmidler		5 436 112	5 357 227
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 306	4 876
Andre leierestanser		0	70
Periodisert kostnad		100 709	151 188
Sum fordringer		111 015	156 134
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		333 704	304 444
Sum bankinnskudd og liknende		333 704	304 444
Sum omløpsmidler		444 719	460 578
SUM EIENDELER		5 880 831	5 817 805

Rafneskåsa Borettslag



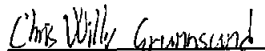
Balanse pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

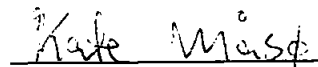
	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 900	1 900
Oppptjent egenkapital	11	-2 041 466	-2 392 226
Sum egenkapital	11	-2 039 566	-2 390 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	6 371 913	6 631 559
Borettsinnskudd	13, 14	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 475	154 283
Skyldig off. myndigheter		202	138
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 431	980
Påløpne renter		377	1 171
Sum kortsiktig gjeld		128 484	156 572
Sum gjeld		7 920 397	8 208 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 831	5 817 805

Porsgrunn 31.12.20
Rafneskåsa Borettslag

Sted: HERRE, dato: 24/3


Bjørn Arvid Steinsrud
Leder


Chris Willy Grunnsund
Styremedlem


Kate Willen Måsø
Styremedlem

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 300	5 143
Sum	5 300	5 143

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	79 000	79 000
Sum	79 000	79 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	14 025	9 425
5150 Opptjente feriepenger	1 431	980
Sum	15 456	10 405

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	11 618	10 336
Sum	11 618	10 336

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	3 656	6 529
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 916	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	220
Sum	8 572	6 749

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 012	2 870
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 790
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 742	1 764
Sum	3 402	7 054

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	7 523	3 761
Sum	7 523	3 761

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Husqvarna R214TC Ride
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 614
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 614
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 284
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 330
Årets avskrivninger :	7 523
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 359 367	431 522
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 359 367	431 522
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 359 367	431 522
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	618 893	532 486
Sum	618 893	532 486

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-2 041 466	-2 392 226
Sum	-2 039 566	-2 390 326

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB
Kreditor:	12111493258	82108212884
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2011	2008
Opptaksår:	2.10 %	1.69 %
Rentesats:	30.06.2041	30.12.2038
Beregnet innfridd:	4 150 000	4 000 000
Opprinnelig lånebeløp:	3 407 513	3 224 046
Lånesaldo 01.01:	123 351	136 296
Avdrag i perioden:	3 284 163	3 087 750
Lånesaldo 31.12:	2 608 062	2 321 809
Saldo 5 år frem i tid:		

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111493258	19	172 851	3 284 169
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108212884	19	162 513	3 087 747

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	14	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 371 913	6 631 559
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 791 913	8 051 559
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	431 522	431 522
Bygninger, garasjer og boder	4 359 367	4 359 367
Sum	4 790 889	4 790 889

Rafneskåsa Borettslag



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rafneskåsa Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 15. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1D3BC-D3HUX-3M5UJ-CMQAI-5NOC5-HWJCF



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-15 13:23:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1D3BC-D3HUX-3M5UJ-CMQAI-5N005-HWJCF

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/validate>



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	304 006	362 888
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	350 760	308 662
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 523	3 761
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-37 614
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-259 647	-246 720
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-86 407	-86 971
C: Årets endring disponible midler	12 229	-58 882
D: Disponible midler 31.12.	316 235	304 006
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	305 929	299 130

Rafneskåsa Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		719 796	685 824	719 700	839 500
Innkrevde felleskostnader renter		209 988	171 912	210 000	124 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		245 100	249 888	245 000	280 000
Salgsinntekter		0	1 294	0	0
Sum inntekter		1 174 884	1 108 918	1 174 700	1 243 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 300	5 143	5 300	5 500
Styrehonorar	2	79 000	79 000	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 118	12 606	12 900	13 400
Forretningsførerhonorar		45 030	43 776	45 000	46 500
Teknisk forvaltningsavtale		9 280	9 006	9 300	9 600
Teknisk rådgivning		3 125	3 125	0	0
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	3 800
Kontigent NBBL		1 995	1 995	2 100	2 100
Sikringsfond felleskostnader		1 938	1 938	2 100	2 100
Andre tjenester	4	11 618	10 336	11 000	11 000
Brøyting - strøing		13 875	17 250	20 000	20 000
Andre lønnskostnader	3	15 456	10 405	12 000	16 000
Vedlikehold	5	8 572	6 749	85 500	85 500
Serviceavtaler		0	5 913	0	0
Kabel-tv		34 062	34 494	36 400	36 400
Forsikring		93 251	84 769	90 000	100 000
Kommunale avgifter		321 935	251 385	288 000	310 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	11 196	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	4 101	0	0
Andre driftskostnader	6	3 402	7 054	19 000	19 000
Avskrivninger	7	7 523	3 761	7 500	7 500
Sum driftskostnader		669 279	607 802	733 900	772 400
Driftsresultat		505 605	501 116	440 800	471 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 645	2 483	2 000	0
Rentekostnad		156 491	194 937	210 000	124 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-154 846	-192 454	-208 000	-124 000
Årsresultat		350 760	308 662	232 800	347 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		350 760	308 662	0	0
Sum overføringer		350 760	308 662	0	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 14	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	26 330	33 853
Sum varige driftsmidler		4 817 218	4 824 741
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	618 893	532 486
Sum finansielle anleggsmidler		618 893	532 486
Sum anleggsmidler		5 436 112	5 357 227
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 306	4 876
Andre leierestanser		0	70
Periodisert kostnad		100 709	151 188
Sum fordringer		111 015	156 134
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		333 704	304 444
Sum bankinnskudd og liknende		333 704	304 444
Sum omløpsmidler		444 719	460 578
SUM EIENDELER		5 880 831	5 817 805

Rafneskåsa Borettslag



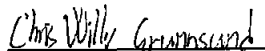
Balanse pr 31.12.20 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

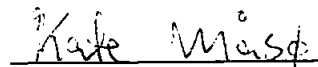
	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 900	1 900
Oppptjent egenkapital	11	-2 041 466	-2 392 226
Sum egenkapital	11	-2 039 566	-2 390 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	6 371 913	6 631 559
Borettsinnskudd	13, 14	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 791 913	8 051 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 475	154 283
Skyldig off. myndigheter		202	138
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 431	980
Påløpne renter		377	1 171
Sum kortsiktig gjeld		128 484	156 572
Sum gjeld		7 920 397	8 208 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 880 831	5 817 805

Porsgrunn 31.12.20
Rafneskåsa Borettslag

Sted: HERRE, dato: 24/3


Bjørn Arvid Steinsrud
Leder


Chris Willy Grunnsund
Styremedlem


Kate Willen Måsø
Styremedlem

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 300	5 143
Sum	5 300	5 143

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	79 000	79 000
Sum	79 000	79 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	14 025	9 425
5150 Opptjente feriepenger	1 431	980
Sum	15 456	10 405

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulenttjenester	11 618	10 336
Sum	11 618	10 336

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	3 656	6 529
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 916	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	220
Sum	8 572	6 749

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 012	2 870
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 790
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 742	1 764
Sum	3 402	7 054

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	7 523	3 761
Sum	7 523	3 761

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Husqvarna R214TC Ride
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 614
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 614
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 284
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 330
Årets avskrivninger :	7 523
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 359 367	431 522
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 359 367	431 522
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 359 367	431 522
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	618 893	532 486
Sum	618 893	532 486

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-2 041 466	-2 392 226
Sum	-2 039 566	-2 390 326

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB
Lånenummer:	12111493258	82108212884
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2008
Rentesats:	2.10 %	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 150 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 407 513	3 224 046
Avdrag i perioden:	123 351	136 296
Lånesaldo 31.12:	3 284 163	3 087 750
Saldo 5 år frem i tid:	2 608 062	2 321 809

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111493258	19	172 851	3 284 169
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108212884	19	162 513	3 087 747

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	14	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 371 913	6 631 559
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 791 913	8 051 559
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	431 522	431 522
Bygninger, garasjer og boder	4 359 367	4 359 367
Sum	4 790 889	4 790 889

Rafneskåsa Borettslag