



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RABBEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Romstad Nondal advokatfirma AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		1 306 835	1 243 800
Eierskiftegebyr		2 500	10 000
Sum inntekter		1 309 335	1 253 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	24 332	22 120
Bredbånd/Kabel-TV		183 254	164 043
Kommunale avgifter	2	345 133	315 868
Strøm		32 796	23 578
Renhold		69 098	65 260
Inventar og driftsmaterialer		30 332	0
Vedlikehold	3	191 966	450 387
Regnskapshonorar		23 785	25 500
Revisjon		13 628	12 106
Forretningsførerhonorar		61 233	61 233
Kostnader OBBL		19 118	19 407
Forsikring		71 414	74 852
Bankgebyr og porto		7 552	10 583
Annen driftskostnad		0	378
Sum kostnader		1 073 641	1 245 316
Driftsresultat		235 694	8 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	8 554
Sum finansinntekter		0	8 554
Annen rentekostnad		126 477	78 556
Sum finanskostnader		126 477	78 556
Netto finans		-126 477	-70 002
Resultat før skattekostnad		109 217	-61 518



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		109 217	-61 518
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		109 217	-61 518
Sum overføringer og disponeringer		109 217	-61 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 586 313	1 586 313
Sum varige driftsmidler		1 586 313	1 586 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 586 313	1 586 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	4 800
Andre kortsiktige fordringer		123 726	141 013
Sum fordringer		139 626	145 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		415 003	433 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 003	433 066
Sum omløpsmidler		554 628	578 879
SUM EIENDELER		2 140 941	2 165 191

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	785 877	895 094
Sum opptjent egenkapital		-785 877	-895 094
Sum egenkapital		-782 877	-892 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	2 799 756	2 946 803
Sum annen langsiktig gjeld		2 799 756	2 946 803
Sum langsiktig gjeld		2 799 756	2 946 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 185	102 436
Annen kortsiktig gjeld		10 878	8 047
Sum kortsiktig gjeld		124 063	110 483
Sum gjeld		2 923 818	3 057 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 941	2 165 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 576989

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RABBEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Romstad Nondal advokatfirma AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 962 193 684
RABBEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		1 306 835	1 243 800
Eierskiftegebyr		2 500	10 000
Sum inntekter		1 309 335	1 253 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	24 332	22 120
Bredbånd/Kabel-TV		183 254	164 043
Kommunale avgifter	2	345 133	315 868
Strøm		32 796	23 578
Renhold		69 098	65 260
Inventar og driftsmaterialer		30 332	0
Vedlikehold	3	191 966	450 387
Regnskapshonorar		23 785	25 500
Revisjon		13 628	12 106
Forretningsførerhonorar		61 233	61 233
Kostnader OBBL		19 118	19 407
Forsikring		71 414	74 852
Bankgebyr og porto		7 552	10 583
Annen driftskostnad		0	378
Sum kostnader		1 073 641	1 245 316
Driftsresultat		235 694	8 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	8 554
Sum finansinntekter		0	8 554
Annen rentekostnad		126 477	78 556
Sum finanskostnader		126 477	78 556
Netto finans		-126 477	-70 002
Resultat før skattekostnad		109 217	-61 518
Årsresultat		109 217	-61 518
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		109 217	-61 518
Sum overføringer og disponeringer		109 217	-61 518



Organisasjonsnr: 962 193 684
RABBEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 586 313	1 586 313
Sum varige driftsmidler		1 586 313	1 586 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 586 313	1 586 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	4 800
Andre kortsiktige fordringer		123 726	141 013
Sum fordringer		139 626	145 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		415 003	433 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 003	433 066
Sum omløpsmidler		554 628	578 879
SUM EIENDELER		2 140 941	2 165 191
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	785 877	895 094



Sum opptjent egenkapital	-785 877	-895 094
Sum egenkapital	-782 877	-892 094
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	
Sum annen langsiktig gjeld	2 799 756	2 946 803
Sum langsiktig gjeld	2 799 756	2 946 803
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	113 185	102 436
Annen kortsiktig gjeld	10 878	8 047
Sum kortsiktig gjeld	124 063	110 483
Sum gjeld	2 923 818	3 057 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 140 941	2 165 192



Organisasjonsnr: 962 193 684
RABBEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Protokoll

Generalforsamling Rabben Borettslag den 07.05.2024 kl. 19:15

Sted: Yrkesskolen (klasserom)

Til stede: 11 fremmøtte personer, hvorav 9 andeler

1. Møtet ble åpnet og ble godkjent lovlig satt. Årsmøtet valgte Thomas Nondal til å lede møtet og utferdige referat, og Hege Ystanes og Agnete Bjelland til å signere årsmøteprotokollen.
2. Årsregnskapet
Årsmelding for 2023 ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet. Regnskap med budsjett og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og enstemmig godkjent.
3. Honorar til styret

På forslag fra styret ble følgende satser bestemt økt av generalforsamlingen:

Styrets leder:	NOK 14 000,- (deles likt mellom Jan Oddvar Nilsen sitt dødsbo og fungerende styreleder Agnete Bjelland)
Øvrige medlemmer:	NOK 4 000,-
4. Innkomne saker
 - Husleieøkning på kr 250 pr andel pr mnd fom. 01.06.2024 som følge av økte driftsutgifter ble redegjort for, drøftet og enstemmig vedtatt.
 - Innstallering av varmpumpe:
 - Installering av varmpumpe ble redegjort og drøftet. Årsmøtet vedtok å utsette avstemming i påvente av innhenting av befaring fra en profesjonell aktør med anbefaling spesifikt tilpasset borettslaget. Årsmøtet ga styret mandat til å innhente dette, som vil kontakte Boligbygg brl. (v/ Oddbjørn Lynghammar) for å samkjøre dette.
 - Fjerne klessnorene for å lage parkeringsplasser:
 - Fjerning av klessnorer ble stemt frem med 8 mot 1 stemme. Borettslaget vil gå til innkjøp av noen «erstatningsklessnorer» for å kompensere for dette. Plenene mellom inngangene ble bestemt uendret.
 - Flytte utstyrshuset for plenklipper til enden av blokken:
 - Fjerning av klessnorer vil frigjøre nok plass slik at å flytte utstyrshuset ikke blir nødvendig per i dag.
 - Sette opp vernevegg mot støy/eksos mv. mot Jordalsvegen:
 - Årsmøtet stemte enstemmig ned forslaget.
 - Vintervedlikehold kan bli bedre:
 - Dette vil bli formidlet til de som utfører dette.
 - Renholdet i trappene kan bli bedre:
 - Dette vil bli formidlet til de som utfører dette.
 - Ødelagt dørarm inngang 28 og 30:
 - Styret vil innhente pris på dette for en utbedring.
 - Utbygging av altanene:
 - Styret ble gitt mandat til å innhente mer informasjon, priser mv. om dette for en videre behandling.



5. Valg
Valgkomiteen fremmet sin innstilling, hvoretter valget er slik etter avstemming i generalforsamlingen:

Styrets sammensetning:

Leder:	Agnete Bjelland	valgt for 2024-2025
	Anne Kari Rasmussen	valgt for 2024-2025
	Erlend Røneid	valgt for 2024, på valg i 2025

Varamedl.:	Knut O. Dale	på valg i 2025
	Hege Ystanes	valgt for 2024-2025

Valgkomite: Styret

Møtet ble avsluttet kl 20:25

Odda 07.05.2024

Hege Ystanes
Hege Ystanes

Agnete Bjelland
Agnete Bjelland



RABBEN BORETTSLAG

Innkalling til årsmøte

Styret i Rabben Borettslag innkaller til årsmøte

Dato: Tirsdag 7. mai 2024 kl. 19:15

Sted: Yrkesskolen på Eide (klasserom)

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsregnskap 2023
3. Bevilgning
4. Innkomne saker
 - Husleieøkning på kr 250 pr andel pr mnd fom. 01.06.2024 som følge av økte driftsutgifter.

NB! Frist for inngivelse av øvrige saker/forslag til er mandag 6. mai kl 15.00 og må inngis til forretningsfører på e-post tn@lov.no.

5. Valg
-

Med hilsen

Styret
(sign)





Kev.nr./ Org.nr. 99 / 126 316 MVA
Kremarveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

Til generalforsamlingen i Rabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rabben Borettslag som viser et overskudd på NOK 109 217. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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



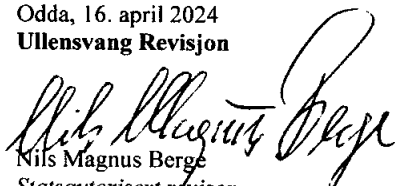
REV.nr./ Org.nr. 99 / 126 316 MVA
Kremarveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Odda, 16. april 2024
Ullensvang Revisjon



Nils Magnus Berge
Statsautorisert revisor



RABBEN BORETTSLAG org.nr. 962 193 684

ÅRSRAPPORT 2023

Styret i Rabben Borettslag inngir slik årsrapport for 2023:

Beliggenhet og virksomhet:

Rabben Borettslag ligger i Ullensvang kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne.

Styret:

Styret har bestått av Jan O. Nilsen (leder), Martha Kvile og Agnete Bjelland.

Det er avholdt to styremøter med forretningsfører.

Fortsatt drift:

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av eiendeler og gjeld, samt drift.

Styret er klar over at borettslagets egenkapital er negativ med NOK 782 877,-. Dette skyldes oppgradering av bygningsmasse, hvor den totale investeringen er utgiftsført. Oppgraderingen er for det meste lånefinansiert. I tillegg er borettsinnskuddene klassifisert som langsiktig gjeld stor NOK 317 400,-.

Regnskapet for 2023 er behandlet og revidert av Ullensvang Revisjon AS, og anbefales godkjent av årsmøtet. Disponible midler pr. 31.12.2023 er NOK 430 565,-, en reduksjon på NOK 37 831,- fra året før. Det foreslås at samtlige disponible midler overføres til neste års drift.

Vedlikehold:

Borettslaget foretar løpende vedlikehold, og styret mener at vedlikeholdet oppveier verdiforringelse av bygningene som følge av alder og slitasje.

Arbeidsmiljø, likestilling, ytre miljø:

Arbeidsmiljøet i borettslaget vurderes av styret å være tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Av styremedlemmene er én mann og to kvinner, ingen fast ansatte. Styret kjenner ikke til at det forekommer forurensning av det ytre miljø.

Odda, 13.04.24

Styreleder

Hege Ystnes

Forretningsfører

Styremedlem

Agnete Bjelland

Styremedlem

Martha Kvile





Årsregnskap for
RABBEN BORETTSLAG

962193684

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023





RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		1 306 835	1 243 800
Eierskiftegebyr		2 500	10 000
Sum driftsinntekter		1 309 335	1 253 800
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-24 332	-22 120
Bredbånd/Kabel-TV		-183 254	-164 043
Kommunale avgifter	2	-345 133	-315 868
Strøm		-32 796	-23 578
Renhold		-69 098	-65 260
Inventar og driftsmaterialer		-30 332	0
Vedlikehold	3	-191 966	-450 387
Regnskapshonorar		-23 785	-25 500
Revisjon		-13 628	-12 106
Forretningsførerhonorar		-61 233	-61 233
Kostnader OBBL		-19 118	-19 407
Forsikring		-71 414	-74 852
Bankgebyr og porto		-7 552	-10 583
Annen driftskostnad		0	-378
Sum driftskostnader		-1 073 641	-1 245 316
Driftsresultat		235 694	8 484
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	8 554
Sum finansinntekter		0	8 554
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-126 477	-78 556
Sum finanskostnader		-126 477	-78 556
Netto finans		-126 477	-70 002
Resultat før skattekostnad		109 217	-61 518
Årsresultat		109 217	-61 518
Overføringer			
Udekket tap		109 217	-61 518
Sum overføringer		109 217	-61 518





RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 586 313	1 586 313
Sum varige driftsmidler		1 586 313	1 586 313
Sum anleggsmidler		1 586 313	1 586 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	4 800
Andre kortsiktige fordringer		123 726	141 013
Sum fordringer		139 626	145 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		415 003	433 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 003	433 066
Sum omløpsmidler		554 628	578 879
SUM EIENDELER		2 140 941	2 165 191





RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-785 877	-895 094
Sum opptjent egenkapital		<u>-785 877</u>	<u>-895 094</u>
Sum egenkapital		-782 877	-892 094
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	2 482 356	2 629 403
Borettssinskudd	8	317 400	317 400
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 799 756</u>	<u>2 946 803</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 185	102 436
Annen kortsiktig gjeld		10 878	8 047
Sum kortsiktig gjeld		<u>124 063</u>	<u>110 483</u>
Sum gjeld		2 923 818	3 057 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 941	2 165 192

for Hege Ustang
Jan Oddvar Nielsen
styrets leder

Martha Kvite
Martha Oliva Kvite
styremedlem

Agneta Bjelland
Agneta Bjelland
styremedlem





RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	468 396	272 091
Årets resultat	109 217	-61 518
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-147 047	257 823
Årets endringer disponible midler	-37 831	196 305
Disponible midler pr. 31.12	430 566	468 396

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	554 628	579 179
Kortsiktig gjeld	-124 063	-110 783
Disponible midler	430 565	468 396

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	22 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 332	2 120
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	24 332	22 120

Note 2 - Kommunale utgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 345 133. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.





RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 191 966.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1961	1 510 443
Kostpris tomt i 1961	75 870
Sum	1 586 313

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantgjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 1 664 183 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt

	2023	2022
Bygning	1 510 443	1 510 443
Tomt	75 870	75 870
Sum	1 586 313	1 586 313

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	15
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	2 750 000
Nedbetalt tidligere	120 598
Nedbetalt i år	147
Sum lån	-2 482 356

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er ulikt fordelt i borettslaget da noen av andelene har ulik størrelse. Her er en oversikt over fordeling av fellesgjeld

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
22 %	6	91 020	546 118
78 %	24	80 677	1 936 238
100 %	30	82 745	2 482 356

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1961 på kr 317 400. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.





Årsregnskap for
RABBEN BORETTSLAG
962193684
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		1 306 835	1 243 800
Eierskiftegebyr		2 500	10 000
Sum driftsinntekter		1 309 335	1 253 800
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-24 332	-22 120
Bredbånd/Kabel-TV		-183 254	-164 043
Kommunale avgifter	2	-345 133	-315 868
Strøm		-32 796	-23 578
Renhold		-69 098	-65 260
Inventar og driftsmaterialer		-30 332	0
Vedlikehold	3	-191 966	-450 387
Regnskapshonorar		-23 785	-25 500
Revisjon		-13 628	-12 106
Forretningsførerhonorar		-61 233	-61 233
Kostnader OBBL		-19 118	-19 407
Forsikring		-71 414	-74 852
Bankgebyr og porto		-7 552	-10 583
Annen driftskostnad		0	-378
Sum driftskostnader		-1 073 641	-1 245 316
Driftsresultat		235 694	8 484
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	8 554
Sum finansinntekter		0	8 554
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-126 477	-78 556
Sum finanskostnader		-126 477	-78 556
Netto finans		-126 477	-70 002
Resultat før skattekostnad		109 217	-61 518
Årsresultat		109 217	-61 518
Overføringer			
Udekket tap		109 217	-61 518
Sum overføringer		109 217	-61 518



RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 586 313	1 586 313
Sum varige driftsmidler		1 586 313	1 586 313
Sum anleggsmidler		1 586 313	1 586 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 900	4 800
Andre kortsiktige fordringer		123 726	141 013
Sum fordringer		139 626	145 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		415 003	433 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 003	433 066
Sum omløpsmidler		554 628	578 879
SUM EIENDELER		2 140 941	2 165 191



RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-785 877	-895 094
Sum opptjent egenkapital		-785 877	-895 094
Sum egenkapital		-782 877	-892 094
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	2 482 356	2 629 403
Boreftsinnskudd	8	317 400	317 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 799 756	2 946 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 185	102 436
Annen kortsiktig gjeld		10 878	8 047
Sum kortsiktig gjeld		124 063	110 483
Sum gjeld		2 923 818	3 057 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 140 941	2 165 192

Ullensvang, 07.05.2024

Jan Oddvar Nilsen
styrets leder

Martha Oliva Kvile
styremedlem

Agnete Bjelland
styremedlem



RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	468 396	272 091
Årets resultat	109 217	-61 518
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-147 047	257 823
Årets endringer disponible midler	-37 831	196 305
Disponible midler pr. 31.12	430 566	468 396

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	554 628	579 179
Kortsiktig gjeld	-124 063	-110 783
Disponible midler	430 565	468 396

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	22 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 332	2 120
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	24 332	22 120

Note 2 - Kommunale utgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 345 133. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



RABBEN BORETTSLAG
962 193 684

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 191 966.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1961	1 510 443
Kostpris tomt i 1961	75 870
Sum	1 586 313

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 1 664 183 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	1 510 443	1 510 443
Tomt	75 870	75 870
Sum	1 586 313	1 586 313

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	15
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	2 750 000
Nedbetalt tidligere	120 598
Nedbetalt i år	147
Sum lån	-2 482 356

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er ulikt fordelt i borettslaget da noen av andelene har ulik størrelse. Her er en oversikt over fordeling av fellesgjeld

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
22 %	6	91 020	546 118
78 %	24	80 677	1 936 238
100 %	30	82 745	2 482 356

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1961 på kr 317 400. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.