



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 050 281	901 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 050 281</b>	<b>901 318</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	332 645	752 525
<b>Sum kostnader</b>		<b>356 655</b>	<b>776 535</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693 626</b>	<b>124 783</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 530	12 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 530</b>	<b>12 745</b>
Annen rentekostnad	8	583 561	480 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>583 561</b>	<b>480 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-569 031</b>	<b>-467 901</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 595	-343 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	17 850	30 450
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 732 850</b>	<b>21 745 450</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		19 007	74 681
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 007</b>	<b>74 681</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 751 857</b>	<b>21 820 131</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	3 765
Andre fordringer		61 089	55 617
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 089</b>	<b>59 382</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 931	901
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>174 931</b>	<b>901</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 019</b>	<b>60 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	226 779	102 184
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>226 779</b>	<b>102 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 779</b>	<b>102 184</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		46 026	41 338
Annen kortsiktig gjeld		71	21 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 097</b>	<b>63 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 761 097</b>	<b>21 778 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 579763

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 21.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 050 281	901 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 050 281</b>	<b>901 318</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	332 645	752 525
<b>Sum kostnader</b>		<b>356 655</b>	<b>776 535</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693 626</b>	<b>124 783</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 530	12 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 530</b>	<b>12 745</b>
Annen rentekostnad	8	583 561	480 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>583 561</b>	<b>480 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-569 031</b>	<b>-467 901</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 595	-343 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	17 850	30 450
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>21 732 850</b>	<b>21 745 450</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		19 007	74 681
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>19 007</b>	<b>74 681</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>21 751 857</b>	<b>21 820 131</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		0	3 765
Andre fordringer			
		61 089	55 617
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>61 089</b>	<b>59 382</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		174 931	901
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>174 931</b>	<b>901</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>236 019</b>	<b>60 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	9	226 779	102 184
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>226 779</b>	<b>102 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
		<b>226 779</b>	<b>102 184</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		46 026	41 338
Annen kortsiktig gjeld		71	21 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 097</b>	<b>63 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 761 097</b>	<b>21 778 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>



Organisasjonsnr: 918 884 025  
RØRÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		466 560	418 560	466 565	466 565
Dekning kapitalkostnader renter		583 721	482 609	542 282	585 208
Andre driftsinntekter		0	149	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 050 281</b>	<b>901 318</b>	<b>1 008 847</b>	<b>1 051 773</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	6 150	5 755	6 100	6 500
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		48 084	46 980	49 600	50 200
Andre forvaltningstjenester		1 492	1 413	1 500	1 600
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	4 472	16 150	5 000	5 000
Sommer og vinterkostnader		2 500	0	10 000	10 000
Periodisk vedlikehold		0	424 000	0	0
Kabel-tv og bredbånd		59 468	55 020	57 800	62 400
Forsikring		41 338	39 211	43 100	45 300
Kommunale avgifter	6	161 316	156 963	162 900	167 350
Andre driftsutgifter	7	5 825	5 033	6 200	7 300
Avskrivninger	10	12 600	12 600	12 600	12 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>356 655</b>	<b>776 535</b>	<b>368 210</b>	<b>381 660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693 626</b>	<b>124 783</b>	<b>640 637</b>	<b>670 113</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		14 530	12 745	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 530</b>	<b>12 745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	583 561	480 646	542 282	585 208
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>583 561</b>	<b>480 646</b>	<b>542 282</b>	<b>585 208</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-569 031</b>	<b>-467 901</b>	<b>-542 282</b>	<b>-585 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>	<b>98 355</b>	<b>84 905</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		124 595	-343 118	98 355	84 905
<b>Sum overføringer</b>		<b>124 595</b>	<b>-343 118</b>	<b>98 355</b>	<b>84 905</b>

Røråsen Panorama borettslag



## Balanse Røråsen Panorama borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
<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	17 850	30 450
Øremerkede bankinnskudd		19 007	74 681
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 751 857</b>	<b>21 820 131</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	3 765
Forskuddsbetalte kostnader		61 089	55 617
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		174 931	901
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 019</b>	<b>60 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>

Røråsen Panorama borettslag



## Balanse Røråsen Panorama borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	9	40 000	40 000
Opptjent egenkapital	9	186 779	62 184
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 779</b>	<b>102 184</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>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71	0
Leverandørgjeld		46 026	41 338
Påløpte renter		0	6 736
Annen kortsiktig gjeld		0	15 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 097</b>	<b>63 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 761 097</b>	<b>21 778 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 987 876</b>	<b>21 880 414</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Grenland Boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Bente Mørken  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tor Høgmo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Wenche Sannerholt  
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

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-2 947	402 252
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	124 595	-343 118
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	55 674	-74 681
Tilbakeføring av avskrivninger	12 600	12 600
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>192 869</b>	<b>-405 199</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>189 922</b>	<b>-2 947</b>
Omløpsmidler	236 019	60 283
Kortsiktig gjeld	-46 097	-63 230
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>189 922</b>	<b>-2 947</b>
<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>19 007</b>	<b>74 681</b>

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	6 150	5 755
<b>Sum</b>	<b>6 150</b>	<b>5 755</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
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

	2024	2023
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.

Røråsen Panorama borettslag



## Noter

### Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	14 822
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 472	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 329
<b>Sum</b>	<b>4 472</b>	<b>16 150</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	120 171	108 018
7760 Eiendomskatt	41 145	48 945
<b>Sum</b>	<b>161 316</b>	<b>156 963</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	500
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	773	367
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	757	628
7720 Generalforsamling	224	208
7740 Øredifferanser	0	1
7770 Bank og kortgebyrer	4 071	3 330
<b>Sum</b>	<b>5 825</b>	<b>5 033</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	583 561	480 646
<b>Sum</b>	<b>583 561</b>	<b>480 646</b>

### Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	40 000	40 000
2070 Akkumulert resultat	186 779	62 184
<b>Sum</b>	<b>226 779</b>	<b>102 184</b>

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



Noter

**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	45 150
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 915 000	1 800 000	17 850
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:	5.39 %
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.



Noter

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	2024	2023
<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>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
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.)	10.04.2025
Styremedlem	Wenche Sannerholt (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Tor Høgmo (sign.)	09.04.2025



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Røråsen Panorama borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røråsen Panorama borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 11. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 91LXN-HZPFM-LF9BX-7B9QO-45BNP-QLTIX



# 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."

**Pedersen, Bård Erik**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 13:55:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 9LLXN-HZPFM-LF9BX-7B9Q0-45BNP-QL1IX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.