



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 380 704	1 191 984
Sum inntekter		1 380 704	1 191 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	115 090	110 703
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	1 235 896	690 866
Sum kostnader		1 350 987	801 567
Driftsresultat		29 717	390 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 835	992
Sum finansinntekter		3 835	992
Annen finanskostnad		184 448	125 093
Sum finanskostnader		184 448	125 093
Netto finans		-180 613	-124 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-150 895	266 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		-150 895	266 314
Årsresultat		-150 896	266 316
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-150 896	266 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	39 951	18 807
Sum varige driftsmidler		4 830 840	4 809 696
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	292 812	704 725
Sum finansielle anleggsmidler		292 812	704 725
Sum anleggsmidler		5 123 652	5 514 421
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		190 888	118 170
Sum fordringer		190 887	118 170
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 238	269 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 238	269 918
Sum omløpsmidler		522 125	388 088
SUM EIENDELER		5 645 777	5 902 509
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	1 900	1 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-1 926 047	-1 775 151
Sum opptjent egenkapital		-1 926 047	-1 775 151
Sum egenkapital		-1 924 147	-1 773 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	5 848 752	6 103 589
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Sum langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 723	150 430
Skyldige offentlige avgifter		1 381	1 648
Annen kortsiktig gjeld		2 067	92
Sum kortsiktig gjeld		301 172	152 170
Sum gjeld		7 569 924	7 675 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 645 777	5 902 509



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389046

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 380 704	1 191 984
Sum inntekter		1 380 704	1 191 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	115 090	110 703
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	1 235 896	690 866
Sum kostnader		1 350 987	801 567
Driftsresultat		29 717	390 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 835	992
Sum finansinntekter		3 835	992
Annen finanskostnad		184 448	125 093
Sum finanskostnader		184 448	125 093
Netto finans		-180 613	-124 101
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-150 895	266 314
Årsresultat		-150 896	266 316
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-150 896	266 316



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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	39 951	18 807
Sum varige driftsmidler		4 830 840	4 809 696

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	292 812	704 725
Sum finansielle anleggsmidler		292 812	704 725

Sum anleggsmidler		5 123 652	5 514 421
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		190 888	118 170
Sum fordringer		190 887	118 170

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 238	269 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 238	269 918

Sum omløpsmidler		522 125	388 088
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		5 645 777	5 902 509
----------------------	--	------------------	------------------

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	-1 926 047	-1 775 151
Sum opptjent egenkapital		-1 926 047	-1 775 151

Sum egenkapital		-1 924 147	-1 773 251
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	5 848 752	6 103 589
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Sum langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 723	150 430
Skyldige offentlige avgifter		1 381	1 648
Annen kortsiktig gjeld		2 067	92
Sum kortsiktig gjeld		301 172	152 170
Sum gjeld		7 569 924	7 675 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 645 777	5 902 509



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	235 917	316 235
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-150 896	266 316
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	8 200	7 523
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-29 344	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-254 837	-268 324
Endring avsetning framtidig vedlikehold	411 913	-85 832
C: Årets endring disponible midler	-14 964	-80 317
D: Disponible midler 31.12.	220 953	235 917
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	203 233	225 578

Rafneskåsa Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		915 192	787 968	915 300	1 118 700
Innkrevde felleskostnader renter		150 024	124 032	150 000	260 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		279 984	279 984	280 000	240 000
Salgsinntekter		35 504	0	0	0
Sum inntekter		1 380 704	1 191 984	1 345 300	1 618 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 813	5 459	5 700	6 000
Styrehonorar	2	79 000	79 000	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 222	13 680	13 400	14 000
Forretningsførerhonorar		47 766	46 398	47 800	50 000
Teknisk forvaltningsavtale		9 838	9 553	9 800	12 000
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	3 800
Kontigent NBBL		2 166	2 052	2 200	2 300
Sikringsfond felleskostnader		2 280	2 052	2 200	2 400
Juridiske tjenester		124 353	0	0	0
Andre tjenester	4	217 733	35 204	20 000	40 000
Brøyting - strøying		20 000	18 000	20 000	22 000
Andre lønnskostnader	3	21 868	18 023	16 000	20 000
Vedlikehold	5	270 169	102 260	110 000	190 000
Kabel-tv		59 737	45 285	48 000	63 000
Forsikring		107 760	100 709	110 000	116 000
Kommunale avgifter		319 908	301 374	316 000	365 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 644	7 567	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 931	0	0	0
Andre driftskostnader	6	14 504	3 630	19 000	19 000
Bomiljø		248	0	0	0
Avskrivninger	7	8 200	7 523	7 500	9 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		15 046	0	0	0
Sum driftskostnader		1 350 987	801 567	835 400	1 018 500
Driftsresultat		29 717	390 417	509 900	600 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 835	992	0	1 000
Rentekostnad		184 448	125 093	150 000	260 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-180 613	-124 101	-150 000	-259 000
Arsresultat		-150 896	266 316	359 900	341 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-150 896	266 316	0	0
Sum overføringer		-150 896	266 316	0	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 14	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	39 951	18 807
Sum varige driftsmidler		4 830 840	4 809 696
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	292 812	704 725
Sum finansielle anleggsmidler		292 812	704 725
Sum anleggsmidler		5 123 652	5 514 421
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 721	10 340
Andre leierestanser		35	70
Periodisert kostnad		173 132	107 760
Sum fordringer		190 887	118 170
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		331 238	269 918
Sum bankinnskudd og liknende		331 238	269 918
Sum omløpsmidler		522 125	388 088
SUM EIENDELER		5 645 777	5 902 509

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 900	1 900
Opptjent egenkapital	11	-1 926 047	-1 775 151
Sum egenkapital		-1 924 147	-1 773 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	5 848 752	6 103 589
Borettsinnskudd	13, 14	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	92
Leverandørgjeld		297 723	150 430
Skyldig off. myndigheter		1 381	1 648
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 067	0
Sum kortsiktig gjeld		301 172	152 170
Sum gjeld		7 569 924	7 675 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 645 777	5 902 509

Porsgrunn 31.12.2022
Rafneskåsa Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arvid Steinsrud
Leder

Anita Reidarsen
Styremedlem

Hilde Storsletten
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 813	5 459
Sum	5 813	5 459

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	19 750	0
5102 Tidlønn	0	16 250
5150 Opptjente feriepenger	2 118	1 773
Sum	21 868	18 023

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	217 733	35 204
Sum	217 733	35 204

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	134 491	77 873
6602 Vedlikehold VVS	0	18 206
6605 Vedlikehold lekeplass	0	6 181
6620 Vedlikehold utstyr	2 163	0
6630 Egenandel skader	133 516	0
Sum	270 169	102 260

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	8 800	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 997	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 832	1 750
Sum	14 504	3 630

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	8 200	7 523
Sum	8 200	7 523



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Stiga Park 300	Husqvarna R214TC Rider
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	37 614
Årets tilgang :	44 390	0
Årets avgang :	0	37 614
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 390	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 439	22 568
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 951	0
Årets avskrivninger :	4 439	3 761
Anskaffelsesår :	2022	2019
Antatt levetid i år :	5	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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	292 812	704 725
Sum	292 812	704 725

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



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-1 926 047	-1 775 151
Sum	-1 924 147	-1 773 251

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:	4.40 %	4.46 %
Beregnet innfridd:	19.01.2023	19.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	4 150 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 155 376	2 948 213
Avdrag i perioden:	117 117	137 720
Lånesaldo 31.12:	3 038 259	2 810 493

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111493258	19	159 908	3 038 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108212884	19	147 921	2 810 499

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	14	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 848 752	6 103 589
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 268 752	7 523 589
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



Resultat og balanse med noter for Rafneskåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rafneskåsa Borettslag

Styreleder	Bjørn Arvid Steinsrud (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Hilde Storsletten (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Anita Reidarsen (sign.)	27.03.2023



Styret i Rafneskåsa Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Onsdag 26.04.2023 herre skole kl 1800

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 23. mai kl. 18.00

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

Ingen saker mottatt.

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 2022

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, Hilde Storsletten, Ringveien 15 A
Styremedlem, Anita Reidarsen, Ringveien 17 C
Varamedlem, Beathe Dybdal, Ringveien 21 E
Varamedlem, Anita Lindgren, Ringveien 15 E
Varamedlem, Synnøve Sønstebø, Ringveien 21 A

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt ___ styremøter, hvor ___10___ protokolerter saker har vært behandlet. Herav ___0___ sak om godkjenning av andelseiere samt ___0___ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene og maling av rekkehuste sakene som styret har arbeidet med

Styre har gjennom året vært i rettsak med Terje Johansen og gitte Gundersen ang. Skjev leilighet og tappt saken .anket den og inngått forlik.

Har fått malt leiligheter forandre bak men mangler sider

Eventuelt salg eller oppussing av 15 c

Da vi har løst ut leilighet 2748 ringvn 15 c så må vi finne llsning

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2023



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	235 917	316 235
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-150 896	266 316
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	8 200	7 523
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-29 344	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-254 837	-268 324
Endring avsetning framtidig vedlikehold	411 913	-85 832
C: Årets endring disponible midler	-14 964	-80 317
D: Disponible midler 31.12.	220 953	235 917
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	203 233	225 578

Rafneskåsa Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		915 192	787 968	915 300	1 118 700
Innkrevde felleskostnader renter		150 024	124 032	150 000	260 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		279 984	279 984	280 000	240 000
Salgsinntekter		35 504	0	0	0
Sum inntekter		1 380 704	1 191 984	1 345 300	1 618 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 813	5 459	5 700	6 000
Styrehonorar	2	79 000	79 000	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 222	13 680	13 400	14 000
Forretningsførerhonorar		47 766	46 398	47 800	50 000
Teknisk forvaltningsavtale		9 838	9 553	9 800	12 000
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	3 800
Kontigent NBBL		2 166	2 052	2 200	2 300
Sikringsfond felleskostnader		2 280	2 052	2 200	2 400
Juridiske tjenester		124 353	0	0	0
Andre tjenester	4	217 733	35 204	20 000	40 000
Brøyting - strøying		20 000	18 000	20 000	22 000
Andre lønnskostnader	3	21 868	18 023	16 000	20 000
Vedlikehold	5	270 169	102 260	110 000	190 000
Kabel-tv		59 737	45 285	48 000	63 000
Forsikring		107 760	100 709	110 000	116 000
Kommunale avgifter		319 908	301 374	316 000	365 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 644	7 567	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 931	0	0	0
Andre driftskostnader	6	14 504	3 630	19 000	19 000
Bomiljø		248	0	0	0
Avskrivninger	7	8 200	7 523	7 500	9 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		15 046	0	0	0
Sum driftskostnader		1 350 987	801 567	835 400	1 018 500
Driftsresultat		29 717	390 417	509 900	600 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 835	992	0	1 000
Rentekostnad		184 448	125 093	150 000	260 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-180 613	-124 101	-150 000	-259 000
Arsresultat		-150 896	266 316	359 900	341 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-150 896	266 316	0	0
Sum overføringer		-150 896	266 316	0	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 14	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	39 951	18 807
Sum varige driftsmidler		4 830 840	4 809 696
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	292 812	704 725
Sum finansielle anleggsmidler		292 812	704 725
Sum anleggsmidler		5 123 652	5 514 421
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 721	10 340
Andre leierestanser		35	70
Periodisert kostnad		173 132	107 760
Sum fordringer		190 887	118 170
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		331 238	269 918
Sum bankinnskudd og liknende		331 238	269 918
Sum omløpsmidler		522 125	388 088
SUM EIENDELER		5 645 777	5 902 509

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 900	1 900
Opptjent egenkapital	11	-1 926 047	-1 775 151
Sum egenkapital		-1 924 147	-1 773 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	5 848 752	6 103 589
Borettsinnskudd	13, 14	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 268 752	7 523 589
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	92
Leverandørgjeld		297 723	150 430
Skyldig off. myndigheter		1 381	1 648
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 067	0
Sum kortsiktig gjeld		301 172	152 170
Sum gjeld		7 569 924	7 675 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 645 777	5 902 509

Porsgrunn 31.12.2022
Rafneskåsa Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arvid Steinsrud
Leder

Anita Reidarsen
Styremedlem

Hilde Storsletten
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 813	5 459
Sum	5 813	5 459

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	19 750	0
5102 Tidlønn	0	16 250
5150 Opptjente feriepenger	2 118	1 773
Sum	21 868	18 023

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	217 733	35 204
Sum	217 733	35 204

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	134 491	77 873
6602 Vedlikehold VVS	0	18 206
6605 Vedlikehold lekeplass	0	6 181
6620 Vedlikehold utstyr	2 163	0
6630 Egenandel skader	133 516	0
Sum	270 169	102 260

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	8 800	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 997	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 832	1 750
Sum	14 504	3 630

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	8 200	7 523
Sum	8 200	7 523



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Stiga Park 300	Husqvarna R214TC Rider
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	37 614
Årets tilgang :	44 390	0
Årets avgang :	0	37 614
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 390	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 439	22 568
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 951	0
Årets avskrivninger :	4 439	3 761
Anskaffelsesår :	2022	2019
Antatt levetid i år :	5	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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	292 812	704 725
Sum	292 812	704 725

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



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-1 926 047	-1 775 151
Sum	-1 924 147	-1 773 251

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:	4.40 %	4.46 %
Beregnet innfridd:	19.01.2023	19.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	4 150 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 155 376	2 948 213
Avdrag i perioden:	117 117	137 720
Lånesaldo 31.12:	3 038 259	2 810 493

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111493258	19	159 908	3 038 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108212884	19	147 921	2 810 499

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	14	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 848 752	6 103 589
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 268 752	7 523 589
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



Resultat og balanse med noter for Rafneskåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rafneskåsa Borettslag

Styreleder	Bjørn Arvid Steinsrud (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Hilde Storsletten (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Anita Reidarsen (sign.)	27.03.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rafneskåsa Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: X60K0-B1JCF-2K622-J3C48-LZUDJ-PTL8T



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X60K0-B1JCF-2K622-J3C48-LZUDI-PTL8T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rafneskåsa Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: X60K0-B1JCF-2K622-J3C48-LZUDJ-PTL8T



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X60K0-B1JCF-2K622-J3C48-LZUDI-PTL8T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>