



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Bjørn Arvid Steinsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 732 800	2 018 800
Sum inntekter		1 732 800	2 018 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	116 275	141 265
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	1 276 019	1 650 698
Sum kostnader		1 392 293	1 791 961
Driftsresultat		340 507	226 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 317	16 836
Sum finansinntekter		46 317	16 836
Annen finanskostnad		416 021	365 079
Sum finanskostnader		416 021	365 079
Netto finans		-369 703	-348 243
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 198	-121 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 198	-121 406
Årsresultat		-29 196	-121 404
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-29 196	-121 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	4 790 889	4 790 889
Maskiner og anlegg	8	22 195	31 073
Sum varige driftsmidler		4 813 084	4 821 962
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	431 043	297 728
Sum finansielle anleggsmidler		431 043	297 728
Sum anleggsmidler		5 244 126	5 119 690
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	219 239	614 725
Sum fordringer		219 239	614 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		498 263	1 298 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		498 263	1 298 170
Sum omløpsmidler		717 502	1 912 895
SUM EIENDELER		5 961 628	7 032 585
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	12	1 900	1 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 076 647	-2 047 451
Sum opptjent egenkapital		-2 076 647	-2 047 451
Sum egenkapital		-2 074 747	-2 045 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 395 840	7 462 920
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Sum langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 422	191 505
Skyldige offentlige avgifter		3 458	128
Annen kortsiktig gjeld		656	3 584
Sum kortsiktig gjeld		220 535	195 216
Sum gjeld		8 036 375	9 078 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 961 628	7 032 585



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394604

Enheten

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

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: Bjørn Arvid Steinsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 853 789 062
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 732 800	2 018 800
Sum inntekter		1 732 800	2 018 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	116 275	141 265
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	1 276 019	1 650 698
Sum kostnader		1 392 293	1 791 961
Driftsresultat		340 507	226 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 317	16 836
Sum finansinntekter		46 317	16 836
Annen finanskostnad		416 021	365 079
Sum finanskostnader		416 021	365 079
Netto finans		-369 703	-348 243
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 198	-121 406
Årsresultat		-29 196	-121 404
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-29 196	-121 404



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	6 395 840	7 462 920
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Sum langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 422	191 505
Skyldige offentlige avgifter		3 458	128
Annen kortsiktig gjeld		656	3 584
Sum kortsiktig gjeld		220 535	195 216
Sum gjeld		8 036 375	9 078 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 961 628	7 032 585



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



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 Rafneskåsa Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 brukeren 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 regnskapsestimaterne 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, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Rafneskåsa Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: UANPL-TCZPO-UF5JL-EQSTY-EB7JG-FFFF2



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 17:05:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UANPL-TCZPO-UF5JL-EQSTY-EB7JG-FFFF2

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest 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.



Styret i Rafneskåsa Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Herre Skole

Torsdag 10.04.2025 kl.18:00

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det 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 2024

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, Synnøve Sønstebø, Ringveien 21 A
Styremedlem, Hilde Storsletten, Ringveien 15 A
Varamedlem, Odd Steinar Hansen, Ringveien 19 E
Varamedlem, Anita Lindgren, Ringveien 15 E

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 1155 styremøter, hvor 5 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

styret har ferdigbehandlet stevning og rettssak mot Terje Hjalmar Johansen og Gitte Gundersen Ringvn 15 b.

Maling og vedlikehold av vegger.

Mus og rotter i Ringvn 21

Fremtidsplaner

Ferdigstille maling av endevegger samt vurdering av vask og sprøyting av tak

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 717 679	220 953
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-29 196	-121 404
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	8 878	8 878
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 067 080	1 614 167
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-133 314	-4 916
C: Årets endring disponible midler	-1 220 712	1 496 725
D: Disponible midler 31.12.	496 967	1 717 679
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	489 367	1 692 154



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 197 684	1 118 796	1 197 700	1 245 000
Innkrevde felleskostnader renter		450 072	259 920	450 000	340 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		85 044	240 084	85 000	85 000
Salgsinntekter		0	400 000	0	0
Sum inntekter		1 732 800	2 018 800	1 732 700	1 670 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 925	7 630	9 000	9 400
Styrehonorar	2	96 000	114 000	79 000	96 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 369	17 457	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		53 934	51 654	52 000	54 400
Teknisk forvaltningsavtale		11 628	11 115	12 000	12 300
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	4 750
Kontigent NBBL		2 280	2 280	2 400	2 500
Sikringsfond felleskostnader		2 394	2 394	2 500	2 600
Andre lønnskostnader	3	5 906	9 808	20 000	4 000
Juridiske tjenester		0	77 259	0	0
Andre tjenester	4	0	223 741	0	0
Sommer og vinterkostnader		37 930	36 800	23 000	35 000
Vedlikehold	5	522 163	32 414	209 000	209 000
Serviceavtaler		20 294	0	0	0
Kabel-tv		59 651	59 820	63 000	65 000
Forsikring		124 302	115 089	124 000	143 000
Kommunale avgifter		400 179	321 684	380 000	420 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 781	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	2 410	0	0
Andel felleskostnad		0	47 446	0	0
Andre driftskostnader	6	3 481	404 636	28 500	28 500
Bomiljø		399	479	0	0
Avskrivninger	7	8 878	8 878	9 000	9 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		0	241 169	0	0
Sum driftskostnader		1 392 293	1 791 961	1 036 200	1 114 450
Driftsresultat		340 507	226 839	696 500	555 550
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		46 317	16 836	5 000	15 000
Rentekostnad		416 021	365 079	450 000	338 108
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-369 703	-348 243	-445 000	-323 108
Årsresultat		-29 196	-121 404	251 500	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-29 196	-121 404	251 500	0
Sum overføringer		-29 196	-121 404	251 500	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 15	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	22 195	31 073
Sum varige driftsmidler		4 813 084	4 821 962
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	431 043	297 728
Sum finansielle anleggsmidler		431 043	297 728
Sum anleggsmidler		5 244 126	5 119 690
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer	11	7 600	425 525
Periodisert kostnad		211 639	189 095
Sum fordringer		219 239	614 725
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		498 263	1 298 170
Sum bankinnskudd og liknende		498 263	1 298 170
Sum omløpsmidler		717 502	1 912 895
SUM EIENDELER		5 961 628	7 032 585



Balanse pr 31.12.24 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	1 900	1 900
Oppjent egenkapital	12	-2 076 647	-2 047 451
Sum egenkapital		-2 074 747	-2 045 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 15	6 395 840	7 462 920
Borettsinnskudd	14, 15	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 422	191 505
Skyldig off. myndigheter		3 458	128
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		656	908
Påløpne renter		0	2 676
Sum kortsiktig gjeld		220 535	195 216
Sum gjeld		8 036 375	9 078 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 961 628	7 032 585

Porsgrunn 31.12.2024
Rafneskåsa Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arvid Steinsrud
Leder

Synnøve Sønstebø
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 regnskapskikk.

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 925	7 630
Sum	8 925	7 630

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	96 000	114 000
Sum	96 000	114 000



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 3 - Lønnskostnader

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.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	5 250	8 900
5150 Opptjente feriepenger	656	908
Sum	5 906	9 808

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6740 Andre konsulenttjenester	0	223 741
Sum	0	223 741

Borettslaget har hatt betydelige utgifter til konsulenter i forbindelse med en tvistesak. Tvisten er løst i 2023 og vil ikke være tema for 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 434	21 594
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	438 730	10 820
Sum	522 163	32 414

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	1 181	2 442
7770 Bank og kortgebyrer	2 300	2 194
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	400 000
Sum	3 481	404 636

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	8 878	8 878
Sum	8 878	8 878



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Stiga Park 300
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 390
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 390
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 195
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 195
Årets avskrivninger :	8 878
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	431 043	297 728
Sum	431 043	297 728

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

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1510 Restanse felleskostnader	7 600	25 525
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	400 000
Sum	7 600	425 525



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-2 076 647	-2 047 451
Sum	-2 074 747	-2 045 551

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.



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans 2 lån		
Lånenummer:	16369206056	16366804076	16366606673
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.88 %	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049	18.12.2024	18.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 425 000	1 650 000	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 650 000	5 812 920
Avdrag i perioden:	29 160	1 650 000	5 812 920
Opptak i perioden:	6 425 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 395 840	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 726 938	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369206056	19	336 623	6 395 837

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	1 420 000	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 395 840	7 462 920
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 815 840	8 882 920
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.)	12.03.2025
Styremedlem	Synnøve Sønnebø (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hilde Storsletten (sign.)	12.03.2025



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 Rafneskåsa Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rafneskåsa 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 brukeren 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Rafneskåsa Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Side 15 av 16

Penneo document key: UANPL-TCZPO-UF5JL-EQSTY-EB7JG-FFFF2



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 17:05:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UANPL-TCZPO-UF5JL-EQSTY-EB7JG-FFFF2

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 717 679	220 953
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-29 196	-121 404
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	8 878	8 878
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 067 080	1 614 167
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-133 314	-4 916
C: Årets endring disponible midler	-1 220 712	1 496 725
D: Disponible midler 31.12.	496 967	1 717 679
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	489 367	1 692 154

Rafneskåsa Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 197 684	1 118 796	1 197 700	1 245 000
Innkrevde felleskostnader renter		450 072	259 920	450 000	340 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		85 044	240 084	85 000	85 000
Salgsinntekter		0	400 000	0	0
Sum inntekter		1 732 800	2 018 800	1 732 700	1 670 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 925	7 630	9 000	9 400
Styrehonorar	2	96 000	114 000	79 000	96 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 369	17 457	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		53 934	51 654	52 000	54 400
Teknisk forvaltningsavtale		11 628	11 115	12 000	12 300
Medlemskontigent		3 800	3 800	3 800	4 750
Kontigent NBBL		2 280	2 280	2 400	2 500
Sikringsfond felleskostnader		2 394	2 394	2 500	2 600
Andre lønnskostnader	3	5 906	9 808	20 000	4 000
Juridiske tjenester		0	77 259	0	0
Andre tjenester	4	0	223 741	0	0
Sommer og vinterkostnader		37 930	36 800	23 000	35 000
Vedlikehold	5	522 163	32 414	209 000	209 000
Serviceavtaler		20 294	0	0	0
Kabel-tv		59 651	59 820	63 000	65 000
Forsikring		124 302	115 089	124 000	143 000
Kommunale avgifter		400 179	321 684	380 000	420 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 781	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	2 410	0	0
Andel felleskostnad		0	47 446	0	0
Andre driftskostnader	6	3 481	404 636	28 500	28 500
Bomiljø		399	479	0	0
Avskrivninger	7	8 878	8 878	9 000	9 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		0	241 169	0	0
Sum driftskostnader		1 392 293	1 791 961	1 036 200	1 114 450
Driftsresultat		340 507	226 839	696 500	555 550
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		46 317	16 836	5 000	15 000
Rentekostnad		416 021	365 079	450 000	338 108
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-369 703	-348 243	-445 000	-323 108
Årsresultat		-29 196	-121 404	251 500	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-29 196	-121 404	251 500	0
Sum overføringer		-29 196	-121 404	251 500	0

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	4 359 367	4 359 367
Tomter	9, 15	431 522	431 522
Andre driftsmidler	8	22 195	31 073
Sum varige driftsmidler		4 813 084	4 821 962
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	431 043	297 728
Sum finansielle anleggsmidler		431 043	297 728
Sum anleggsmidler		5 244 126	5 119 690
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer	11	7 600	425 525
Periodisert kostnad		211 639	189 095
Sum fordringer		219 239	614 725
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		498 263	1 298 170
Sum bankinnskudd og liknende		498 263	1 298 170
Sum omløpsmidler		717 502	1 912 895
SUM EIENDELER		5 961 628	7 032 585

Rafneskåsa Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Rafnøkåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	1 900	1 900
Oppjent egenkapital	12	-2 076 647	-2 047 451
Sum egenkapital		-2 074 747	-2 045 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 15	6 395 840	7 462 920
Borettsinnskudd	14, 15	1 420 000	1 420 000
Sum langsiktig gjeld		7 815 840	8 882 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 422	191 505
Skyldig off. myndigheter		3 458	128
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		656	908
Påløpne renter		0	2 676
Sum kortsiktig gjeld		220 535	195 216
Sum gjeld		8 036 375	9 078 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 961 628	7 032 585

Porsgrunn 31.12.2024

Rafnøkåsa Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjøm Arvid Steinsrud
Leder

Synnøve Sønstebø
Styremedlem

Hilde Storsletten
Styremedlem

Rafnøkåsa 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 regnskapskikk.

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 925	7 630
Sum	8 925	7 630

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	96 000	114 000
Sum	96 000	114 000



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 3 - Lønnskostnader

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.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	5 250	8 900
5150 Opptjente feriepenger	656	908
Sum	5 906	9 808

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6740 Andre konsulenttjenester	0	223 741
Sum	0	223 741

Borettslaget har hatt betydelige utgifter til konsulenter i forbindelse med en tvistesak. Tvisten er løst i 2023 og vil ikke være tema for 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 434	21 594
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	438 730	10 820
Sum	522 163	32 414

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	1 181	2 442
7770 Bank og kortgebyrer	2 300	2 194
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	400 000
Sum	3 481	404 636

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	8 878	8 878
Sum	8 878	8 878



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 8 - Andre driftsmidler

	Stiga Park 300
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 390
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 390
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 195
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 195
Årets avskrivninger :	8 878
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	431 043	297 728
Sum	431 043	297 728

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

Note 11 - Andre fordringer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1510 Restanse felleskostnader	7 600	25 525
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	400 000
Sum	7 600	425 525

Rafneskåsa Borettslag



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	1 900	1 900
2070 Akkumulert resultat	-2 076 647	-2 047 451
Sum	-2 074 747	-2 045 551

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.



Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans 2 lån		
Lånenummer:	16369206056	16366804076	16366606673
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.88 %	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049	18.12.2024	18.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 425 000	1 650 000	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 650 000	5 812 920
Avdrag i perioden:	29 160	1 650 000	5 812 920
Opptak i perioden:	6 425 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 395 840	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 726 938	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369206056	19	336 623	6 395 837

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	1 420 000	1 420 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 395 840	7 462 920
Borettsinnskudd	1 420 000	1 420 000
Sum	7 815 840	8 882 920
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.)	12.03.2025
Styremedlem	Synnøve Sønstebø (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hilde Storsletten (sign.)	12.03.2025