



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 933 368  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrea Brekka  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 707 672         | 1 349 330        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 707 672</b>  | <b>1 349 330</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2    | 38 981            | 39 935           |
| Annen driftskostnad                          | 3,4  | 2 500 885         | 665 755          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 539 866</b>  | <b>705 690</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-832 194</b>   | <b>643 640</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 14 664            | 1 221            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>14 664</b>     | <b>1 221</b>     |
| Annen rentekostnad                           |      | 555 388           | 302 960          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>555 388</b>    | <b>302 960</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-540 724</b>   | <b>-301 739</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-1 372 918</b> | <b>341 901</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-1 372 918</b> | <b>341 901</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-1 372 918</b> | <b>341 902</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -1 372 918        | 341 902          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-1 372 918</b> | <b>341 902</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 5,8  | 3 650 738        | 3 650 738        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>3 650 738</b> | <b>3 650 738</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>3 650 738</b> | <b>3 650 738</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 141 101          | 1 289            |
| Andre fordringer                               |      | 11 262           | 3 070            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>152 363</b>   | <b>4 359</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 933 376          | 724 800          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>933 376</b>   | <b>724 800</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 085 739</b> | <b>729 159</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>4 736 477</b> | <b>4 379 897</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Selskapskapital                                |      | 3 000            | 3 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>3 000</b>     | <b>3 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                              |      | -5 816 223       | -4 443 305       |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-5 816 223</b> | <b>-4 443 305</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 6           | <b>-5 813 223</b> | <b>-4 440 305</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7,8         | 10 257 550        | 8 542 643         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8           | 267 000           | 267 000           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>10 524 550</b> | <b>8 809 643</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>10 524 550</b> | <b>8 809 643</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 862               | 2 902             |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 13 733            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 10 555            | 7 657             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>25 151</b>     | <b>10 560</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>10 549 701</b> | <b>8 820 203</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>4 736 477</b>  | <b>4 379 897</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502586

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 933 368  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andrea Brekka  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 951 933 368  
RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 707 672         | 1 349 330        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 707 672</b>  | <b>1 349 330</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 2           | 38 981            | 39 935           |
| Annen driftskostnad                          | 3, 4        | 2 500 885         | 665 755          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>2 539 866</b>  | <b>705 690</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-832 194</b>   | <b>643 640</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 14 664            | 1 221            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>14 664</b>     | <b>1 221</b>     |
| Annen rentekostnad                           |             | 555 388           | 302 960          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>555 388</b>    | <b>302 960</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-540 724</b>   | <b>-301 739</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-1 372 918</b> | <b>341 901</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-1 372 918</b> | <b>341 901</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-1 372 918</b> | <b>341 902</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -1 372 918        | 341 902          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-1 372 918</b> | <b>341 902</b>   |



Organisasjonsnr: 951 933 368  
RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 5,8  | 3 650 738         | 3 650 738         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>3 650 738</b>  | <b>3 650 738</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>3 650 738</b>  | <b>3 650 738</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 141 101           | 1 289             |
| Andre fordringer                               |      | 11 262            | 3 070             |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>152 363</b>    | <b>4 359</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 933 376           | 724 800           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>933 376</b>    | <b>724 800</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 085 739</b>  | <b>729 159</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>4 736 477</b>  | <b>4 379 897</b>  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Selskapskapital                                |      | 3 000             | 3 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              |      | -5 816 223        | -4 443 305        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-5 816 223</b> | <b>-4 443 305</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 6    | <b>-5 813 223</b> | <b>-4 440 305</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| Annen langsiktig gjeld                         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 7,8  | 10 257 550        | 8 542 643         |



|                                   |   |                   |                  |
|-----------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8 | 267 000           | 267 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>10 524 550</b> | <b>8 809 643</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>10 524 550</b> | <b>8 809 643</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                  |
| Leverandørgjeld                   |   | 862               | 2 902            |
| Skyldige offentlige avgifter      |   | 13 733            | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 10 555            | 7 657            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>25 151</b>     | <b>10 560</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>10 549 701</b> | <b>8 820 203</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>4 736 477</b>  | <b>4 379 897</b> |



Organisasjonsnr: 951 933 368  
RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## RESULTATREGNSKAP 13 RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG

|                                       | Note | Resultat<br>31.12.23 | Resultat<br>31.12.22 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>Inntekter</b>                      |      |                      |                      |
| Inndekning av felleskostnader         |      | 1 637 472            | 1 279 130            |
| Leieinntekt garasjer                  |      | 70 200               | 70 200               |
| Sum inntekter                         |      | 1 707 672            | 1 349 330            |
| <b>Driftskostnader</b>                |      |                      |                      |
| Lønnskostnader                        | 2    | 38 981               | 39 935               |
| Revisjonshonorar                      | 3    | 6 941                | 6 310                |
| Vedlikehold                           | 4    | 1 866 567            | 126 070              |
| Forretningsførerhonorar               |      | 93 780               | 88 950               |
| Andre tjenester                       |      | 7 031                | 1 875                |
| Forsikring                            |      | 96 819               | 90 400               |
| Kommunale avgifter                    |      | 399 956              | 321 615              |
| Festeavgifter                         |      | 5 190                | 7 785                |
| Energi, strøm                         |      | 5 061                | 6 600                |
| Kontigent KBBL/NBBL                   |      | 11 342               | 10 988               |
| Andre driftsutgifter                  |      | 8 198                | 5 162                |
| Sum driftskostnader                   |      | 2 539 866            | 705 690              |
| Driftsresultat                        |      | -832 194             | 643 640              |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>      |      |                      |                      |
| Renteinntekter                        |      | 14 664               | 1 221                |
| Rentekostnad                          |      | 555 388              | 302 960              |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad |      | -540 724             | -301 739             |
| <b>Ekstraordinære poster</b>          |      |                      |                      |
| Årsresultat                           |      | -1 372 918           | 341 902              |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                      |                      |
| Overført til annen egenkapital        |      | -1 372 918           | 341 902              |

13 RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG



## BALANSE RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG 2023 org nr: 951 933 368

|                                  | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.23 | Regnskap<br>Pr 31.12.22 |
|----------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                         |                         |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |      |                         |                         |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                         |                         |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                         |                         |
| Bygninger                        | 5, 8 | 2 373 185               | 2 373 185               |
| Bygninger                        | 5, 8 | 320 183                 | 320 183                 |
| Garasjer                         | 5, 8 | 957 370                 | 957 370                 |
| Sum varige driftsmidler          |      | 3 650 738               | 3 650 738               |
| Sum anleggsmidler                |      | 3 650 738               | 3 650 738               |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                         |                         |
| <b>Fordringer</b>                |      |                         |                         |
| Restanser felleskostnader        |      | 135 701                 | 1 289                   |
| Andre leierestanser              |      | 5 400                   | 0                       |
| Andre fordringer                 |      | 11 262                  | 3 070                   |
| Sum fordringer                   |      | 152 363                 | 4 359                   |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                         |                         |
| Innstående på driftskonto        |      | 933 376                 | 724 800                 |
| Sum bankinnskudd                 |      | 933 376                 | 724 800                 |
| Sum omløpsmidler                 |      | 1 085 739               | 729 159                 |
| SUM EIENDELER                    |      | 4 736 477               | 4 379 897               |



## BALANSE RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG 2023 org nr: 951 933 368

|                                 | Note | Regnskap<br>Pr 31.12.23 | Regnskap<br>Pr 31.12.22 |
|---------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                         |                         |
| Innskutt egenkapital            |      | 3 000                   | 3 000                   |
| Opptjent egenkapital            |      | -5 816 223              | -4 443 305              |
| Sum egenkapital                 | 6    | -5 813 223              | -4 440 305              |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                         |                         |
| Langsiktig gjeld                |      |                         |                         |
| Pant-og gjeldsbrev lån          | 7, 8 | 10 257 550              | 8 542 643               |
| Borettsinnskudd                 | 8    | 267 000                 | 267 000                 |
| Sum langsiktig gjeld            |      | 10 524 550              | 8 809 643               |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                         |                         |
| Leverandørgjeld                 |      | 862                     | 2 902                   |
| Skyldig off. myndigheter        |      | 13 733                  | 0                       |
| Påløpne renter                  |      | 10 555                  | 7 657                   |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 25 151                  | 10 560                  |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>10 549 701</b>       | <b>8 820 203</b>        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>4 736 477</b>        | <b>4 379 897</b>        |

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

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

\_\_\_\_\_  
Andrea Brekka  
Leder

\_\_\_\_\_  
Alex Lee  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Mia Randers Person  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Schulze  
Styremedlem

13 RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 verdi av anskaffelsesverdi 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. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

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 avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

|                                       | 2023             | 2022           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler</b>           | <b>718 599</b>   | <b>690 502</b> |
| B. Endringer disponible midler        |                  |                |
| Resultat                              | -1 372 918       | 341 902        |
| Opptak langsiktig gjeld               | 2 000 000        | 0              |
| Avdrag langsiktig gjeld               | -285 093         | -313 804       |
| <b>B. Endringer disponible midler</b> | <b>341 989</b>   | <b>28 098</b>  |
| <b>C. Disponible midler UB</b>        | <b>1 060 589</b> | <b>718 599</b> |
| Omløpsmidler                          | 1 085 739        | 729 159        |
| - Kortsiktig gjeld                    | 25 151           | 10 560         |
| <b>= Disponible midler</b>            | <b>1 060 589</b> | <b>718 599</b> |



Noter

**Note 2 - Lønnskostnader**

|                         | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5300 STYREHONORAR       | 34 165        | 35 000        |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 4 816         | 4 935         |
| <b>Sum</b>              | <b>38 981</b> | <b>39 935</b> |

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Noter

### Note 3 - Revisjon

|               | 2023         | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 6 941        | 6 310        |
| <b>Sum</b>    | <b>6 941</b> | <b>6 310</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

|                                  | 2023             | 2022           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| 6601 VEDLIKEHOLD BYGG            | 213 538          | 67 316         |
| 6602 VEDLIKEHOLD VVS             | 1 640 557        | -247           |
| 6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO         | -7 813           | 18 672         |
| 6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG | 17 885           | 40 329         |
| 6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER         | 2 400            | 0              |
| <b>Sum</b>                       | <b>1 866 567</b> | <b>126 070</b> |

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



## Noter

### Note 5 - Eiendeler

| Anskaffet år                                | Rehabilitering | Bygninger        | Boder         | Garasjer       | Sum              |
|---|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
|   | 2017           | 1967/2000/2009   | 2014          | 2006/2007      |                  |
| Antatt levetid i år                         |                |                  |               |                |                  |
| Kostpris 01.01                              | 269 196        | 2 373 185        | 50 987        | 957 370        | 3 650 738        |
| + Nyanskaffet i året                        |                |                  |               |                |                  |
| - Salg / utrangering av anskaffelseskost    |                |                  |               |                |                  |
| <b>Kostpris 31.12</b>                       | <b>269 196</b> | <b>2 373 185</b> | <b>50 987</b> | <b>957 370</b> | <b>3 650 738</b> |
| Samlede avskrivninger pr 01.01              |                |                  |               |                |                  |
| + Avskrivninger i år                        |                |                  |               |                |                  |
| - Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost |                |                  |               |                |                  |
| <b>Samlede avskrivninger</b>                |                |                  |               |                |                  |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>                  | <b>269 196</b> | <b>2 373 185</b> | <b>50 987</b> | <b>957 370</b> | <b>3 650 738</b> |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmf note om vedlikehold.

### Note 6 - Egenkapital

|                                 | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital            | 3 000             | 3 000             |
| Opptjent egenkapital pr 01.01   | -4 443 305        | -4 785 207        |
| Årets resultat                  | -1 372 918        | 341 902           |
| <b>Sum egenkapital pr 31.12</b> | <b>-5 813 223</b> | <b>-4 440 305</b> |

Borettslaget har negativ egenkapital som skyldes at bygningene er bokført til historisk kost. Virkelig verdi overstiger betydelig den bokførte verdi i regnskapet.



## Noter

## Note 7 - Pantegjeld

| Kreditor:              | Sparebanken Sør | Sparebanken Sør         | Sparebanken Sør | Sparebanken Sør   |
|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Formål:                | Rehabilitering  | Veranda Storkollen<br>1 | Garasjelån      | Vedlikehold rør   |
| Lånenummer:            | 28019768823     | 28019028676             | 28018307547     | 30002517521       |
| Lånetype:              | Annuitet        | Annuitet                | Annuitet        | Annuitet          |
| Opptaksår:             | 2017            | 2011                    | 2006            | 2023              |
| Rentesats:             | 6.00 %          | 6.00 %                  | 6.00 %          | 6.00 %            |
| Betingelser:           | Flytende rente  | Flytende rente          | Flytende rente  | Flytende rente 5% |
| Beregnet innfridd:     | 30.06.2047      | 30.06.2025              | 30.09.2026      | 30.12.2047        |
| Opprinnelig lånebeløp: | 9 385 000       | 290 000                 | 1 000 000       | 2 000 000         |
| Lånesaldo 01.01:       | 8 218 747       | 61 884                  | 262 012         | 0                 |
| Avdrag i perioden:     | 169 533         | 23 790                  | 91 770          | 0                 |
| Opptak i perioden:     | 0               | 0                       | 0               | 2 000 000         |
| Lånesaldo 31.12:       | 8 049 214       | 38 094                  | 170 242         | 2 000 000         |
| Saldo 5 år frem i tid: | 7 130 106       | 0                       | 0               | 1 780 403         |

## Pantegjeld

|   | Ant. andeler  | Andel gjeld 31.12             | Sum fellesgjeld                   |
|---|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28018307547 | 10<br>20      | 6 186<br>5 419                | 61 860<br>108 380                 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019028676 | 4             | 9 524                         | 38 096                            |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019768823 | 10<br>16<br>4 | 296 373<br>259 298<br>234 177 | 2 963 730<br>4 148 768<br>936 708 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30002517521 | 10<br>4<br>16 | 72 668<br>63 667<br>63 666    | 726 680<br>254 668<br>1 018 656   |

## Note 8 - Gjeld sikret med pant

|                              | 2023              | 2022             |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret med pant</b> |                   |                  |
| Pantelån                     | 10 257 550        | 8 542 643        |
| Borettninskudd               | 267 000           | 267 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>10 524 550</b> | <b>8 809 643</b> |

## Bokført verdi av pantsatte eiendeler

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| Bygninger | 2 693 368 | 2 693 368 |
|-----------|-----------|-----------|

RØRVIKIA 1 BORETTSLAG



|       |
|-------|
| Noter |
|-------|

2023

2022

---

**Note 8 - Gjeld sikret med pant**

Garasjer

957 370

957 370

**Sum**

**3 650 738**

**3 650 738**

---

|                        |
|------------------------|
| RØRVIKLIA 1 BORETTSLAG |
|------------------------|



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragerø  
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

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

www.ey.com/no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rørviklia borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rørviklia borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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.

Kragerø, 14.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XKO7V-WEMNM-GTIM-EQQ1-5-A3BG-6JACS



# 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."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 22:03:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XK07V-WEMNM-GTMM-EQQ1-5-A3B3G-6ZACS

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>