



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Bjørn Arvid Steinsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 14.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note          | 2023             | 2022             |
|--|---------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |               |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |               |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1             | 2 018 800        | 1 380 704        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |               | <b>2 018 800</b> | <b>1 380 704</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |               |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3,4           | 141 265          | 115 090          |
| Annen driftskostnad                          | 2,5,6,7<br>,8 | 1 650 698        | 1 235 896        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |               | <b>1 791 961</b> | <b>1 350 987</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |               | <b>226 839</b>   | <b>29 717</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |               |                  |                  |
| Annen finansinntekt                          |               | 16 836           | 3 835            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |               | <b>16 836</b>    | <b>3 835</b>     |
| Annen finanskostnad                          |               | 365 079          | 184 448          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |               | <b>365 079</b>   | <b>184 448</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |               | <b>-348 243</b>  | <b>-180 613</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |               | <b>-121 406</b>  | <b>-150 895</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |               | <b>-121 406</b>  | <b>-150 895</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |               | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |               |                  |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |               | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</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        | 10,15 | 4 790 889        | 4 790 889        |
| Maskiner og anlegg                             | 9     | 31 073           | 39 951           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |       | <b>4 821 962</b> | <b>4 830 840</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |       |                  |                  |
| Obligasjoner                                   | 11    | 297 728          | 292 812          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |       | <b>297 728</b>   | <b>292 812</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |       | <b>5 119 690</b> | <b>5 123 652</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |       |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |       |                  |                  |
| Kundefordringer                                | 12    | 614 725          | 190 888          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |       | <b>614 725</b>   | <b>190 887</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |       |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |       | 1 298 170        | 331 238          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       | <b>1 298 170</b> | <b>331 238</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |       | <b>1 912 895</b> | <b>522 125</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |       | <b>7 032 585</b> | <b>5 645 777</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |       |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |       |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                     |       | 1 900            | 1 900            |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>1 900</b>      | <b>1 900</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |             | -2 047 451        | -1 926 047        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-2 047 451</b> | <b>-1 926 047</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>-2 045 551</b> | <b>-1 924 147</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13,15       | 7 462 920         | 5 848 752         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 14,15       | 1 420 000         | 1 420 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>8 882 920</b>  | <b>7 268 752</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>8 882 920</b>  | <b>7 268 752</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 191 505           | 297 723           |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 128               | 1 381             |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 3 584             | 2 067             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>195 216</b>    | <b>301 172</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>9 078 135</b>  | <b>7 569 924</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>7 032 585</b>  | <b>5 645 777</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394731

#### Enheten

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

#### 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: Bjørn Arvid Steinsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 853 789 062  
RAFNEKÅSA 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           | 2 018 800        | 1 380 704        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 018 800</b> | <b>1 380 704</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3,4         | 141 265          | 115 090          |
| Annen driftskostnad                          | 2,5,6,7,8   | 1 650 698        | 1 235 896        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 791 961</b> | <b>1 350 987</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>226 839</b>   | <b>29 717</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen finansinntekt                          |             | 16 836           | 3 835            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>16 836</b>    | <b>3 835</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 365 079          | 184 448          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>365 079</b>   | <b>184 448</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-348 243</b>  | <b>-180 613</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-121 406</b>  | <b>-150 895</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-121 406</b>  | <b>-150 895</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</b>  |



Organisasjonsnr: 853 789 062  
RAFNEKÅSA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2023 | 2022 |
|------|------|------|
|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|   |       |                  |                  |
|---|-------|------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 10,15 | 4 790 889        | 4 790 889        |
| Maskiner og anlegg                      | 9     | 31 073           | 39 951           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |       | <b>4 821 962</b> | <b>4 830 840</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|                                      |    |                |                |
|--------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Obligasjoner                         | 11 | 297 728        | 292 812        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |    | <b>297 728</b> | <b>292 812</b> |

|                          |  |                  |                  |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>5 119 690</b> | <b>5 123 652</b> |
|--------------------------|--|------------------|------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |    |                |                |
|-----------------------|----|----------------|----------------|
| Kundefordringer       | 12 | 614 725        | 190 888        |
| <b>Sum fordringer</b> |    | <b>614 725</b> | <b>190 887</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                |
|--|--|------------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 1 298 170        | 331 238        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>1 298 170</b> | <b>331 238</b> |

|                         |  |                  |                |
|-------------------------|--|------------------|----------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>1 912 895</b> | <b>522 125</b> |
|-------------------------|--|------------------|----------------|

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>7 032 585</b> | <b>5 645 777</b> |
|----------------------|--|------------------|------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |  |              |              |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|
| Annen innskutt egenkapital      |  | 1 900        | 1 900        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |  | <b>1 900</b> | <b>1 900</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital               |  | -2 047 451        | -1 926 047        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>-2 047 451</b> | <b>-1 926 047</b> |

|                        |  |                   |                   |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>-2 045 551</b> | <b>-1 924 147</b> |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|



|                                   |       |                  |                  |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |       |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                  |                  |
| Gjeld til                         |       |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 13,15 | 7 462 920        | 5 848 752        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 14,15 | 1 420 000        | 1 420 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>8 882 920</b> | <b>7 268 752</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>8 882 920</b> | <b>7 268 752</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |       | 191 505          | 297 723          |
| Skyldige offentlige avgifter      |       | 128              | 1 381            |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 3 584            | 2 067            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>195 216</b>   | <b>301 172</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>9 078 135</b> | <b>7 569 924</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>7 032 585</b> | <b>5 645 777</b> |



Organisasjonsnr: 853 789 062  
RAFNESKÅSA 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. 31.12.23

### 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. 31.12.23     | Pr. 31.12.22   |
|--|------------------|----------------|
| A: Disponible midler per 01.01.  | 220 953          | 235 917        |
| <b>B: Endringer disponible midler</b>  |                  |                |
| Årets resultat (se resultatregnskap)   | -121 404         | -150 896       |
| Tilbakeføring av-/nedskrivninger   | 8 878            | 8 200          |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | 0                | -29 344        |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN  | 1 614 167        | -254 837       |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold  | -4 916           | 411 913        |
| <b>C: Årets endring disponible midler</b>  | <b>1 496 725</b> | <b>-14 964</b> |
| <b>D: Disponible midler 31.12.</b>   | <b>1 717 679</b> | <b>220 953</b> |
| <b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>  | <b>1 692 154</b> | <b>203 233</b> |

Rafneskåsa Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 1 118 796        | 915 192          | 1 118 700        | 1 197 700        |
| Innkrevde felleskostnader renter             |      | 259 920          | 150 024          | 260 000          | 450 000          |
| Innkrevde felleskostnader avdrag             |      | 240 084          | 279 984          | 240 000          | 85 000           |
| Salgsinntekter                               | 1    | 400 000          | 35 504           | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 018 800</b> | <b>1 380 704</b> | <b>1 618 700</b> | <b>1 732 700</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 2    | 7 630            | 5 813            | 6 000            | 9 000            |
| Styrehonorar                                 | 3    | 114 000          | 79 000           | 79 000           | 79 000           |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.  |      | 17 457           | 14 222           | 14 000           | 14 000           |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 49 704           | 47 766           | 50 000           | 52 000           |
| Teknisk forvaltningsavtale                   |      | 11 115           | 9 838            | 12 000           | 12 000           |
| Medlemskontigent                             |      | 3 800            | 3 800            | 3 800            | 3 800            |
| Kontigent NBBL                               |      | 2 280            | 2 166            | 2 300            | 2 400            |
| Sikringsfond felleskostnader                 |      | 2 394            | 2 280            | 2 400            | 2 500            |
| Andre lønnskostnader                         | 4    | 9 808            | 21 868           | 20 000           | 20 000           |
| Juridiske tjenester                          |      | 77 259           | 124 353          | 0                | 0                |
| Andre tjenester                              | 5    | 223 741          | 217 733          | 40 000           | 0                |
| Brøyting - strøing                           |      | 27 500           | 20 000           | 22 000           | 23 000           |
| Vedlikehold                                  | 6    | 32 414           | 270 169          | 190 000          | 209 000          |
| Kabel-tv                                     |      | 59 820           | 59 737           | 63 000           | 63 000           |
| Forsikring                                   |      | 115 089          | 107 760          | 116 000          | 124 000          |
| Kommunale avgifter                           |      | 321 684          | 319 908          | 365 000          | 380 000          |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |      | 0                | 2 644            | 5 000            | 5 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 2 410            | 3 931            | 0                | 0                |
| Andel felleskostnad                          |      | 47 446           | 0                | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                        | 7    | 415 886          | 14 504           | 19 000           | 28 500           |
| Bomiljø                                      |      | 479              | 248              | 0                | 0                |
| Avskrivninger                                | 8    | 8 878            | 8 200            | 9 000            | 9 000            |
| Tap ved avgang av anleggsmidler              |      | 241 169          | 15 046           | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>1 791 961</b> | <b>1 350 987</b> | <b>1 018 500</b> | <b>1 036 200</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>226 839</b>   | <b>29 717</b>    | <b>600 200</b>   | <b>696 500</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 16 836           | 3 835            | 1 000            | 5 000            |
| Rentekostnad                                 |      | 365 079          | 184 448          | 260 000          | 450 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-348 243</b>  | <b>-180 613</b>  | <b>-259 000</b>  | <b>-445 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</b>  | <b>341 200</b>   | <b>251 500</b>   |
| <b>Overføringer</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital           |      | -121 404         | -150 896         | 0                | 0                |
| Sum overføringer                             |      | -121 404         | -150 896         | 0                | 0                |

Rafneskåsa Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|                                      | Note   | Balanse<br>Pr 31.12.23 | Balanse<br>Pr 31.12.22 |
|--------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                        |                        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                        |                        |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |        |                        |                        |
| Bygninger                            | 10, 15 | 4 359 367              | 4 359 367              |
| Tomter                               | 10, 15 | 431 522                | 431 522                |
| Andre driftsmidler                   | 9      | 31 073                 | 39 951                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |        | <b>4 821 962</b>       | <b>4 830 840</b>       |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |        |                        |                        |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold      | 11     | 297 728                | 292 812                |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |        | <b>297 728</b>         | <b>292 812</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>5 119 690</b>       | <b>5 123 652</b>       |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                        |                        |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                        |                        |
| Restanser felleskostnader            |        | 25 525                 | 17 721                 |
| Andre leierestanser                  |        | 105                    | 35                     |
| Andre fordringer                     | 12     | 400 000                | 0                      |
| Periodisert kostnad                  |        | 189 095                | 173 132                |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>614 725</b>         | <b>190 887</b>         |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |        |                        |                        |
| Bankkonto drift                      |        | 1 298 170              | 331 238                |
| <b>Sum bankinnskudd og liknende</b>  |        | <b>1 298 170</b>       | <b>331 238</b>         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>1 912 895</b>       | <b>522 125</b>         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>7 032 585</b>       | <b>5 645 777</b>       |

Rafneskåsa Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|                                       | Note   | Balanse<br>Pr 31.12.23 | Balanse<br>Pr 31.12.22 |
|---------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                        |                        |
| Innskutt egenkapital                  |        | 1 900                  | 1 900                  |
| Oppjent egenkapital                   |        | -2 047 451             | -1 926 047             |
| <b>Sum egenkapital</b>                |        | <b>-2 045 551</b>      | <b>-1 924 147</b>      |
| <b>Gjeld</b>                          |        |                        |                        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                        |                        |
| Lån i bank                            | 13, 15 | 7 462 920              | 5 848 752              |
| Borettsinnskudd                       | 14, 15 | 1 420 000              | 1 420 000              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>8 882 920</b>       | <b>7 268 752</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                        |                        |
| Leverandørgjeld                       |        | 191 505                | 297 723                |
| Skyldig off. myndigheter              |        | 128                    | 1 381                  |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |        | 908                    | 2 067                  |
| Påløpne renter                        |        | 2 676                  | 0                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>195 216</b>         | <b>301 172</b>         |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>9 078 135</b>       | <b>7 569 924</b>       |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>7 032 585</b>       | <b>5 645 777</b>       |

Porsgrunn 31.12.2023

Rafneskåsa Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Arvid Steinsrud  
Leder

\_\_\_\_\_  
Snefrid Beathe Dybdal  
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 - Salgsinntekter

|                           | Pr 31.12.23     | Pr 31.12.22    |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 3190 Andre salgsinntekter | 400 000         | 35 504         |
| <b>Sum</b>                | <b>-400 000</b> | <b>-35 504</b> |

Gjelder refusjon saksomkostninger, Ref. note 7.

### Note 2 - Revisjonshonorar

|                            | Pr 31.12.23  | Pr 31.12.22  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 7 630        | 5 813        |
| <b>Sum</b>                 | <b>7 630</b> | <b>5 813</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

|                   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22   |
|-------------------|----------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 114 000        | 79 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>114 000</b> | <b>79 000</b> |

Beløpet er totalt styrehonorar.

Rafneskåsa Borettslag



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 4 - Lønnskostnader

|                            | Pr 31.12.23  | Pr 31.12.22   |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 5100 Lønn til ansatte      | 8 900        | 19 750        |
| 5150 Opptjente feriepenger | 908          | 2 118         |
| <b>Sum</b>                 | <b>9 808</b> | <b>21 868</b> |

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 5 - Andre tjenester

|                               | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 6799 Andre konsulenttjenester | 223 741        | 217 733        |
| <b>Sum</b>                    | <b>223 741</b> | <b>217 733</b> |

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 6 - Vedlikehold

|                            | Pr 31.12.23   | Pr 31.12.22    |
|----------------------------|---------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg      | 21 594        | 134 491        |
| 6604 Vedlikehold uteanlegg | 10 820        | 0              |
| 6620 Vedlikehold utstyr    | 0             | 2 163          |
| 6630 Egenandel skader      | 0             | 133 516        |
| <b>Sum</b>                 | <b>32 414</b> | <b>270 169</b> |

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

### Note 7 - Andre driftskostnader

|   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22   |
|---|----------------|---------------|
| 6462 Containerleie, søppeltømming               | 9 300          | 8 800         |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manull postering | 1 950          | 1 875         |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte                  | 2 442          | 1 997         |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr         | 2 194          | 1 832         |
| 7790 Andre kostnader                            | 400 000        | 0             |
| <b>Sum</b>                                      | <b>415 886</b> | <b>14 504</b> |

Andre kostnader gjelder saksomkostninger tvistesak. Disse saksomkostningene blir refundert i 2024. Inntekt tatt med i 2023. Tvisten er avsluttet i 2023.

### Note 8 - 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 31.12.23  | Pr 31.12.22  |
|--------------------|--------------|--------------|
| 6010 Avskrivninger | 8 878        | 8 200        |
| <b>Sum</b>         | <b>8 878</b> | <b>8 200</b> |

Rafneskåsa Borettslag



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 9 - 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:  | 13 317         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0              |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 31 073         |
| 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 10 - 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 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

|                                      | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 297 728        | 292 812        |
| <b>Sum</b>                           | <b>297 728</b> | <b>292 812</b> |

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 12 - Andre fordringer

|                                   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22 |
|-----------------------------------|----------------|-------------|
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 400 000        | 0           |
| <b>Sum</b>                        | <b>400 000</b> | <b>0</b>    |

Saksomkostninger tvistesak refunderes i 2024.

Rafneskåsa Borettslag



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 13 - Pantegjeld

| Kreditor:              | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB         | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Lånenummer:            | 16366606673  | 12111493258  | 82108212884 | 16366699353  | 16366804076  |
| Lånetype:              | Annuitet     | Annuitet     | Annuitet    | Annuitet     | Annuitet     |
| Opptaksår:             | 2023         | 2011         | 2008        | 2023         | 2023         |
| Rentesats:             | 5.60 %       | 4.65 %       | 4.46 %      | 4.20 %       | 5.60 %       |
| Beregnet innfridd:     | 30.12.2052   | 19.01.2023   | 19.01.2023  | 07.03.2023   | 30.12.2024   |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 900 000    | 4 150 000    | 4 000 000   | 500 000      | 1 650 000    |
| Lånesaldo 01.01:       | 0            | 3 038 259    | 2 810 493   | 0            | 0            |
| Avdrag i perioden:     | 87 080       | 3 038 259    | 2 810 493   | 500 000      | 0            |
| Opptak i perioden:     | 5 900 000    | 0            | 0           | 500 000      | 1 650 000    |
| Lånesaldo 31.12:       | 5 812 920    | 0            | 0           | 0            | 1 650 000    |
| Saldo 5 år frem i tid: | 5 366 590    | 0            | 0           | 0            | 0            |

### Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366606673 | 19           | 305 943           | 5 812 917       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366804076 | 19           | 86 842            | 1 649 998       |

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

### Note 14 - Borettsinnskudd

|                      | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------|-------------|-------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 1 420 000   | 1 420 000   |
| Sum                  | 15          | 1 420 000   |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 15 - Gjeld sikret med pant

|  | Pr 31.12.23 | Pr31.12.22 |
|--|-------------|------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>             |             |            |
| Pant- og gjeldsbrevlån                   | 7 462 920   | 5 848 752  |
| Borettsinnskudd                          | 1 420 000   | 1 420 000  |
| Sum                                      | 8 882 920   | 7 268 752  |
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b> |             |            |
| 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.) | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Hilde Storsletten (sign.)     | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Snefrid Beathe Dybdal (sign.) | 04.04.2024 |



## **Styret i Rafneskåsa Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**Herre skole**

Torsdag 25.04.2024 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. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

### **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

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

### **7. Valg av valgkomite**

### **8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**



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 2023

### 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, Snefrid Beathe Dybdal, Smedkåsvegen 35 A  
Styremedlem, Hilde Storsletten, Ringveien 15 A  
Varamedlem, Anita Lindgren, Ringveien 15 E  
Varamedlem, Anita Reidarsen, Bjørnåsvegen 1

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt \_\_\_10\_\_\_ styremøter, hvor \_\_\_6\_\_\_ protokollerte saker har vært behandlet. Herav \_\_\_2\_\_\_ sak om godkjenning av andelseiere samt \_\_\_1\_\_\_ saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Retts sak ring vn 15 c hjalmar johansen og avslutning på sak ved utløsning av overnevnte

Maling av leiligheter

### Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024



## Disponible midler for Rafneskåsa Borettslag pr. 31.12.23

### 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. 31.12.23     | Pr. 31.12.22   |
|--|------------------|----------------|
| A: Disponible midler per 01.01.  | 220 953          | 235 917        |
| <b>B: Endringer disponible midler</b>  |                  |                |
| Årets resultat (se resultatregnskap)   | -121 404         | -150 896       |
| Tilbakeføring av-/nedskrivninger   | 8 878            | 8 200          |
| Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer | 0                | -29 344        |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN  | 1 614 167        | -254 837       |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold  | -4 916           | 411 913        |
| <b>C: Årets endring disponible midler</b>  | <b>1 496 725</b> | <b>-14 964</b> |
| <b>D: Disponible midler 31.12.</b>   | <b>1 717 679</b> | <b>220 953</b> |
| <b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>  | <b>1 692 154</b> | <b>203 233</b> |



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 1 118 796        | 915 192          | 1 118 700        | 1 197 700        |
| Innkrevde felleskostnader renter             |      | 259 920          | 150 024          | 260 000          | 450 000          |
| Innkrevde felleskostnader avdrag             |      | 240 084          | 279 984          | 240 000          | 85 000           |
| Salgsinntekter                               | 1    | 400 000          | 35 504           | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 018 800</b> | <b>1 380 704</b> | <b>1 618 700</b> | <b>1 732 700</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 2    | 7 630            | 5 813            | 6 000            | 9 000            |
| Styrehonorar                                 | 3    | 114 000          | 79 000           | 79 000           | 79 000           |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.  |      | 17 457           | 14 222           | 14 000           | 14 000           |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 49 704           | 47 766           | 50 000           | 52 000           |
| Teknisk forvaltningsavtale                   |      | 11 115           | 9 838            | 12 000           | 12 000           |
| Medlemskontigent                             |      | 3 800            | 3 800            | 3 800            | 3 800            |
| Kontigent NBBL                               |      | 2 280            | 2 166            | 2 300            | 2 400            |
| Sikringsfond felleskostnader                 |      | 2 394            | 2 280            | 2 400            | 2 500            |
| Andre lønnskostnader                         | 4    | 9 808            | 21 868           | 20 000           | 20 000           |
| Juridiske tjenester                          |      | 77 259           | 124 353          | 0                | 0                |
| Andre tjenester                              | 5    | 223 741          | 217 733          | 40 000           | 0                |
| Brøyting - strøing                           |      | 27 500           | 20 000           | 22 000           | 23 000           |
| Vedlikehold                                  | 6    | 32 414           | 270 169          | 190 000          | 209 000          |
| Kabel-tv                                     |      | 59 820           | 59 737           | 63 000           | 63 000           |
| Forsikring                                   |      | 115 089          | 107 760          | 116 000          | 124 000          |
| Kommunale avgifter                           |      | 321 684          | 319 908          | 365 000          | 380 000          |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |      | 0                | 2 644            | 5 000            | 5 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |      | 2 410            | 3 931            | 0                | 0                |
| Andel felleskostnad                          |      | 47 446           | 0                | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                        | 7    | 415 886          | 14 504           | 19 000           | 28 500           |
| Bomiljø                                      |      | 479              | 248              | 0                | 0                |
| Avskrivninger                                | 8    | 8 878            | 8 200            | 9 000            | 9 000            |
| Tap ved avgang av anleggsmidler              |      | 241 169          | 15 046           | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>1 791 961</b> | <b>1 350 987</b> | <b>1 018 500</b> | <b>1 036 200</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>226 839</b>   | <b>29 717</b>    | <b>600 200</b>   | <b>696 500</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 16 836           | 3 835            | 1 000            | 5 000            |
| Rentekostnad                                 |      | 365 079          | 184 448          | 260 000          | 450 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-348 243</b>  | <b>-180 613</b>  | <b>-259 000</b>  | <b>-445 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-121 404</b>  | <b>-150 896</b>  | <b>341 200</b>   | <b>251 500</b>   |
| <b>Overføringer</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital           |      | -121 404         | -150 896         | 0                | 0                |
| Sum overføringer                             |      | -121 404         | -150 896         | 0                | 0                |

Rafneskåsa Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|                                      | Note   | Balanse<br>Pr 31.12.23 | Balanse<br>Pr 31.12.22 |
|--------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                        |                        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                        |                        |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |        |                        |                        |
| Bygninger                            | 10, 15 | 4 359 367              | 4 359 367              |
| Tomter                               | 10, 15 | 431 522                | 431 522                |
| Andre driftsmidler                   | 9      | 31 073                 | 39 951                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |        | <b>4 821 962</b>       | <b>4 830 840</b>       |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |        |                        |                        |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold      | 11     | 297 728                | 292 812                |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |        | <b>297 728</b>         | <b>292 812</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>5 119 690</b>       | <b>5 123 652</b>       |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                        |                        |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                        |                        |
| Restanser felleskostnader            |        | 25 525                 | 17 721                 |
| Andre leierestanser                  |        | 105                    | 35                     |
| Andre fordringer                     | 12     | 400 000                | 0                      |
| Periodisert kostnad                  |        | 189 095                | 173 132                |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>614 725</b>         | <b>190 887</b>         |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |        |                        |                        |
| Bankkonto drift                      |        | 1 298 170              | 331 238                |
| <b>Sum bankinnskudd og liknende</b>  |        | <b>1 298 170</b>       | <b>331 238</b>         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>1 912 895</b>       | <b>522 125</b>         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>7 032 585</b>       | <b>5 645 777</b>       |

Rafneskåsa Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

|                                       | Note   | Balanse<br>Pr 31.12.23 | Balanse<br>Pr 31.12.22 |
|---------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                        |                        |
| Innskutt egenkapital                  |        | 1 900                  | 1 900                  |
| Oppjent egenkapital                   |        | -2 047 451             | -1 926 047             |
| <b>Sum egenkapital</b>                |        | <b>-2 045 551</b>      | <b>-1 924 147</b>      |
| <b>Gjeld</b>                          |        |                        |                        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                        |                        |
| Lån i bank                            | 13, 15 | 7 462 920              | 5 848 752              |
| Borettsinnskudd                       | 14, 15 | 1 420 000              | 1 420 000              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>8 882 920</b>       | <b>7 268 752</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                        |                        |
| Leverandørgjeld                       |        | 191 505                | 297 723                |
| Skyldig off. myndigheter              |        | 128                    | 1 381                  |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |        | 908                    | 2 067                  |
| Påløpne renter                        |        | 2 676                  | 0                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>195 216</b>         | <b>301 172</b>         |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>9 078 135</b>       | <b>7 569 924</b>       |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>7 032 585</b>       | <b>5 645 777</b>       |

Porsgrunn 31.12.2023

Rafneskåsa Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Arvid Steinsrud  
Leder

\_\_\_\_\_  
Snefrid Beathe Dybdal  
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 - Salgsinntekter

|                           | Pr 31.12.23     | Pr 31.12.22    |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 3190 Andre salgsinntekter | 400 000         | 35 504         |
| <b>Sum</b>                | <b>-400 000</b> | <b>-35 504</b> |

Gjelder refusjon saksomkostninger, Ref. note 7.

### Note 2 - Revisjonshonorar

|                            | Pr 31.12.23  | Pr 31.12.22  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 7 630        | 5 813        |
| <b>Sum</b>                 | <b>7 630</b> | <b>5 813</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

|                   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22   |
|-------------------|----------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 114 000        | 79 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>114 000</b> | <b>79 000</b> |

Beløpet er totalt styrehonorar.

Rafneskåsa Borettslag



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 4 - Lønnskostnader

|                            | Pr 31.12.23  | Pr 31.12.22   |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 5100 Lønn til ansatte      | 8 900        | 19 750        |
| 5150 Opptjente feriepenger | 908          | 2 118         |
| <b>Sum</b>                 | <b>9 808</b> | <b>21 868</b> |

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 5 - Andre tjenester

|                               | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 6799 Andre konsulenttjenester | 223 741        | 217 733        |
| <b>Sum</b>                    | <b>223 741</b> | <b>217 733</b> |

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 6 - Vedlikehold

|                            | Pr 31.12.23   | Pr 31.12.22    |
|----------------------------|---------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg      | 21 594        | 134 491        |
| 6604 Vedlikehold uteanlegg | 10 820        | 0              |
| 6620 Vedlikehold utstyr    | 0             | 2 163          |
| 6630 Egenandel skader      | 0             | 133 516        |
| <b>Sum</b>                 | <b>32 414</b> | <b>270 169</b> |

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

### Note 7 - Andre driftskostnader

|   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22   |
|---|----------------|---------------|
| 6462 Containerleie, søppeltømming               | 9 300          | 8 800         |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manull postering | 1 950          | 1 875         |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte                  | 2 442          | 1 997         |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr         | 2 194          | 1 832         |
| 7790 Andre kostnader                            | 400 000        | 0             |
| <b>Sum</b>                                      | <b>415 886</b> | <b>14 504</b> |

Andre kostnader gjelder saksomkostninger tvistesak. Disse saksomkostningene blir refundert i 2024. Inntekt tatt med i 2023. Tvisten er avsluttet i 2023.

### Note 8 - 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 31.12.23  | Pr 31.12.22  |
|--------------------|--------------|--------------|
| 6010 Avskrivninger | 8 878        | 8 200        |
| <b>Sum</b>         | <b>8 878</b> | <b>8 200</b> |



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 9 - 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:  | 13 317         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0              |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 31 073         |
| 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 10 - 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 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

|                                      | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 297 728        | 292 812        |
| <b>Sum</b>                           | <b>297 728</b> | <b>292 812</b> |

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 12 - Andre fordringer

|                                   | Pr 31.12.23    | Pr 31.12.22 |
|-----------------------------------|----------------|-------------|
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 400 000        | 0           |
| <b>Sum</b>                        | <b>400 000</b> | <b>0</b>    |

Saksomkostninger tvistesak refunderes i 2024.



## Noter for Rafneskåsa Borettslag orgnr: 853 789 062

### Note 13 - Pantegjeld

| Kreditor:              | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB         | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Lånenummer:            | 16366606673  | 12111493258  | 82108212884 | 16366699353  | 16366804076  |
| Lånetype:              | Annuitet     | Annuitet     | Annuitet    | Annuitet     | Annuitet     |
| Opptaksår:             | 2023         | 2011         | 2008        | 2023         | 2023         |
| Rentesats:             | 5.60 %       | 4.65 %       | 4.46 %      | 4.20 %       | 5.60 %       |
| Beregnet innfridd:     | 30.12.2052   | 19.01.2023   | 19.01.2023  | 07.03.2023   | 30.12.2024   |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 900 000    | 4 150 000    | 4 000 000   | 500 000      | 1 650 000    |
| Lånesaldo 01.01:       | 0            | 3 038 259    | 2 810 493   | 0            | 0            |
| Avdrag i perioden:     | 87 080       | 3 038 259    | 2 810 493   | 500 000      | 0            |
| Opptak i perioden:     | 5 900 000    | 0            | 0           | 500 000      | 1 650 000    |
| Lånesaldo 31.12:       | 5 812 920    | 0            | 0           | 0            | 1 650 000    |
| Saldo 5 år frem i tid: | 5 366 590    | 0            | 0           | 0            | 0            |

### Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366606673 | 19           | 305 943           | 5 812 917       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366804076 | 19           | 86 842            | 1 649 998       |

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

### Note 14 - Borettsinnskudd

|                      | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22      |
|----------------------|-------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 1 420 000   | 1 420 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>15</b>   | <b>1 420 000</b> |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 15 - Gjeld sikret med pant

|  | Pr 31.12.23      | Pr31.12.22       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>             |                  |                  |
| Pant- og gjeldsbrevlån                   | 7 462 920        | 5 848 752        |
| Borettsinnskudd                          | 1 420 000        | 1 420 000        |
| <b>Sum</b>                               | <b>8 882 920</b> | <b>7 268 752</b> |
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b> |                  |                  |
| Tomt                                     | 431 522          | 431 522          |
| Bygninger, garasjer og boder             | 4 359 367        | 4 359 367        |
| <b>Sum</b>                               | <b>4 790 889</b> | <b>4 790 889</b> |

Rafneskåsa Borettslag



Resultat og balanse med noter for Rafneskåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rafneskåsa Borettslag**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Bjørn Arvid Steinsrud (sign.) | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Hilde Storsletten (sign.)     | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Snefrid Beathe Dybdal (sign.) | 04.04.2024 |



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 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 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, 09.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: TZ3SY-Y57MD-51BKI-Q8SBZ-8ILL-V2XEQ



# 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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 15:41:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZ3SY-Y57MD-STBKI-Q85BZ-8III-T-V2XEQ

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 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.

Porsgrunn, 09.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: TZ3SY-Y57MD-S1BKI-Q8SBZ-8ILL-V2XEQ



# 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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 15:41:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TZ3SY-Y57MD-STBKI-Q85BZ-8III-T-V2XEQ

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>