



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Njål Honohan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	8 614 433	8 343 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 856 308</b>	<b>7 580 795</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	201 957	193 970
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	3 073 433	2 904 966
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 275 391</b>	<b>3 098 935</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 339 042</b>	<b>5 244 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		129 399	104 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 399</b>	<b>104 532</b>
Annen rentekostnad		2 302 159	1 692 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 302 159</b>	<b>1 692 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 172 760</b>	<b>1 588 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 166 282	3 655 767
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 166 282</b>	<b>3 655 767</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	142 670 000	142 670 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>142 670 000</b>	<b>142 670 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	11	830 036	666 368
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>830 036</b>	<b>666 368</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 500 036</b>	<b>143 336 368</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		52 608	117 201
Andre fordringer		209 985	50 726
<b>Sum fordringer</b>		<b>262 593</b>	<b>167 927</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 040	1 502 210
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 170 040</b>	<b>1 502 210</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 432 633</b>	<b>1 670 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 932 669</b>	<b>145 006 505</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>210 000</b>	<b>210 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		830 036	666 368
Annen egenkapital		35 030 190	32 027 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 650 226</b>	<b>32 483 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>35 860 226</b>	<b>32 693 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	47 444 267	52 756 592
Øvrig langsiktig gjeld	13	61 265 220	59 236 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 709 487</b>	<b>111 992 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 709 487</b>	<b>111 992 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 956	46 177
Annen kortsiktig gjeld		230 000	273 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>362 956</b>	<b>319 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 072 443</b>	<b>112 312 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 932 669</b>	<b>145 006 505</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	108 709 487	111 992 695



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424500

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Njål Honohan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	8 614 433	8 343 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 856 308</b>	<b>7 580 795</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	201 957	193 970
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 073 433	2 904 966
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 275 391</b>	<b>3 098 935</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 339 042</b>	<b>5 244 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		129 399	104 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 399</b>	<b>104 532</b>
Annen rentekostnad		2 302 159	1 692 901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 302 159</b>	<b>1 692 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 172 760</b>	<b>1 588 369</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 166 283</b>	<b>3 655 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 166 282	3 655 767
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 166 282</b>	<b>3 655 767</b>



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 142 670 000 142 670 000  
Sum varige driftsmidler 142 670 000 142 670 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 11 830 036 666 368  
Sum finansielle anleggsmidler 830 036 666 368

Sum anleggsmidler 143 500 036 143 336 368

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 52 608 117 201  
Andre fordringer 209 985 50 726  
Sum fordringer 262 593 167 927

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 170 040 1 502 210  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 170 040 1 502 210

Sum omløpsmidler 1 432 633 1 670 137

SUM EIENDELER 144 932 669 145 006 505

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital 210 000 210 000

#### Opptjent egenkapital

Fond 830 036 666 368  
Annen egenkapital 35 030 190 32 027 576  
Sum opptjent egenkapital 35 650 226 32 483 945

Sum egenkapital 12 35 860 226 32 693 945



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	47 444 267	52 756 592
Øvrig langsiktig gjeld	13	61 265 220	59 236 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 709 487</b>	<b>111 992 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 709 487</b>	<b>111 992 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 956	46 177
Annen kortsiktig gjeld		230 000	273 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>362 956</b>	<b>319 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 072 443</b>	<b>112 312 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 932 669</b>	<b>145 006 505</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	108 709 487	111 992 695



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 350 271</b>	<b>1 362 836</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 166 282	3 655 767
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 312 325	-2 754 499
Endringer i andre langsiktige poster	1 865 449	-913 834
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-280 594</b>	<b>-12 565</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 069 677</b>	<b>1 350 271</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 432 633	1 670 137
Kortsiktig gjeld	-362 956	-319 866
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 069 677</b>	<b>1 350 271</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 854 308	7 580 795	8 116 582	9 190 400
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 854 308</b>	<b>7 580 795</b>	<b>8 116 582</b>	<b>9 190 400</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	2 000	0	0	3 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 856 308</b>	<b>7 580 795</b>	<b>8 116 582</b>	<b>9 193 400</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	24 957	23 970	23 970	28 000
Styrehonorar	3	177 000	170 000	170 000	170 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		825 913	887 347	805 000	780 000
Kostnad eiendom/lokale	5	392 381	367 406	378 000	400 500
Kommunale avgifter/renovasjon		460 240	383 873	393 000	480 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 875	0	15 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 938	4 909	30 000	42 000
Reparasjon og vedlikehold	8	502 568	425 509	602 000	610 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		103 526	98 222	103 000	105 000
Andre honorar	9	21 835	65 297	21 000	15 000
Kontorkostnad		12 421	11 822	14 000	15 000
TV/bredbånd		235 665	252 538	270 000	280 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		240	0	0	0
Kontingent og gaver		13 033	12 600	13 000	13 000
Forsikring		466 419	386 712	447 000	525 000
Andre kostnader	10	10 153	2 783	5 500	6 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 275 391</b>	<b>3 098 935</b>	<b>3 296 470</b>	<b>3 476 500</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>4 580 917</b>	<b>4 481 860</b>	<b>4 820 112</b>	<b>5 716 900</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		758 125	762 276	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>5 339 042</b>	<b>5 244 136</b>	<b>4 820 112</b>	<b>5 716 900</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		129 399	104 532	0	50 000
Rentekostnad		2 302 159	1 692 901	2 010 000	2 540 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 172 760</b>	<b>1 588 369</b>	<b>2 010 000</b>	<b>2 490 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 166 282</b>	<b>3 655 767</b>	<b>2 810 112</b>	<b>3 226 900</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 002 614	3 504 209	0	0
Andre overføringer		163 668	151 558	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 166 282</b>	<b>3 655 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Refstadhagen borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	142 670 000	142 670 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	11	830 036	666 368
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 500 036</b>	<b>143 336 368</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		52 608	117 201
Forskuddsbetalte kostnader		209 985	50 726
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 170 040	1 502 210
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 432 633</b>	<b>1 670 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 932 669</b>	<b>145 006 505</b>



## Balanse 2024 Refstadhagen borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		210 000	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Øremerket avsetning		830 036	666 368
Annen egenkapital		34 820 190	31 817 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 650 226</b>	<b>32 483 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>35 860 226</b>	<b>32 693 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	47 444 267	52 756 592
Borettsinnskudd		43 011 000	43 011 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	18 254 220	16 225 103
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 709 487</b>	<b>111 992 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	157
Leverandørgjeld		132 956	46 177
Påløpne renter		104	292
Annen kortsiktig gjeld		229 896	273 240
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>362 956</b>	<b>319 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 072 443</b>	<b>112 312 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 932 669</b>	<b>145 006 505</b>
Pantstillelser	14	108 709 487	111 992 695

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Njål Honohan  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Sherina Rendini  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Jakub Patryk Słopnicki  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Daniel Zamora  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter 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. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 398 308	2 721 264
3609 Leie parkering	103 400	107 400
3617 Leietillegg fjernvarme og strøm	397 512	0
3618 Leietillegg strøm elbillading	86 400	115 208
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	236 880	236 880
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 264 865	1 713 469
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 233 708	2 553 338
3690 Avsetning fremtidig vedlikehold	133 236	133 236
<b>Sum</b>	<b>7 854 308</b>	<b>7 580 795</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>

Konto 3990 gjelder tilbakebetaling fra Sweco Norge AS.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 957	23 970
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	177 000	170 000
<b>Sum</b>	<b>201 957</b>	<b>193 970</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 670 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 670 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 670 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 42 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 83, b.nr 39 i Oslo kommune. Eiertomt på 5.883,5 kvm og utgjør 25 680 600 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring hovedpolise SP5483236.



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	81 515	75 387
6360 Annet renhold	14 492	13 402
6361 Fast renhold	76 081	70 361
6362 Skadedyrutryddelse	23 431	29 112
6364 Matteleie	25 111	23 951
6390 Andre driftskostnader	0	1 249
6391 Snømåking/strøing/feiring	48 736	41 881
6392 Containerleie/tømming	14 328	11 233
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	108 687	100 829
<b>Sum</b>	<b>392 381</b>	<b>367 406</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	6 875	0
<b>Sum</b>	<b>6 875</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 268	399
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 626	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 391	799
6552 Driftsmateriell	1 652	3 711
<b>Sum</b>	<b>15 938</b>	<b>4 909</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	199 608	24 013
6602 Vedlikehold VVS	38 073	66 190
6603 Vedlikehold elektro	13 842	14 244
6611 Vedlikehold heiser	68 946	63 430
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	825	5 555
6617 Vedlikehold brannvernustyr	52 752	28 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	31 932	172 487
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 098
6648 Vedlikehold dører og porter	58 475	27 350
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	18 115	23 142
<b>Sum</b>	<b>502 568</b>	<b>425 509</b>

Konto 6692 gjelder rens /vedlikehold av søppelbrønner.

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



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 835	19 585
6730 Teknisk honorar	0	45 712
<b>Sum</b>	<b>21 835</b>	<b>65 297</b>

### Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 962	991
7719 Møter, div. styret	461	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 625	0
7770 Betalingskostnader	1 055	1 251
7773 Omkostninger innkreving	3 083	581
7795 Husleietap	-32	-40
<b>Sum</b>	<b>10 154</b>	<b>2 783</b>

### Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er sparing til fremtidig vedlikehold, avsatt på egen bundet bankkonto.



Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	210 000	0	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>210 000</b>	<b>0</b>	<b>210 000</b>
Opptjent egenkapital			
Fond	666 368	163 668	830 036
Årets resultat	31 817 576	3 002 614	34 820 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>32 483 945</b>	<b>3 166 281</b>	<b>35 650 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 693 945</b>	<b>3 166 281</b>	<b>35 860 226</b>



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	16363605706	115052110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	5.64 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	01.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	99 449 000
Lånesaldo 01.01:	659 378	52 097 214
Avdrag i perioden:	320 457	4 991 868
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>338 921</b>	<b>47 105 346</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	35 518 349
Andelssaldo 01.01:	0	16 225 103
Innbetalt IN i perioden:	0	2 787 242
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	758 125
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>18 254 220</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>338 921</b>	<b>65 359 566</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115052110	1	2 139 241	2 139 241
	1	2 107 037	2 107 037
	2	2 102 437	4 204 874
	1	2 093 236	2 093 236
	1	1 831 006	1 831 006
	1	1 794 202	1 794 202
	1	1 765 285	1 765 285
	2	1 679 189	3 358 378
	1	1 633 184	1 633 184
	1	1 619 551	1 619 551
	1	1 527 372	1 527 372
	1	1 432 733	1 432 733
	2	1 377 527	2 755 054
	1	1 370 955	1 370 955
	1	1 340 723	1 340 723
	1	1 186 934	1 186 934
	1	1 173 132	1 173 132
	1	1 171 028	1 171 028
	1	1 140 929	1 140 929
	1	1 104 124	1 104 124
	1	1 047 604	1 047 604
	1	1 035 117	1 035 117
	1	1 009 485	1 009 485
	1	972 681	972 681
	2	917 803	1 835 606
	1	874 099	874 099
	1	812 340	812 340
	1	742 655	742 655

107 Refstadhagen borettslag Org. nr. 993168424



## Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	679 408	679 408
	1	554 648	554 648
	1	491 973	491 973
	1	300 751	300 751
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363605706	6	10 481	62 886
	1	9 420	9 420
	1	9 351	9 351
	1	9 278	9 278
	1	9 209	9 209
	1	9 067	9 067
	2	8 926	17 852
	1	8 784	8 784
	1	8 574	8 574
	1	8 501	8 501
	2	8 290	16 580
	5	8 217	41 085
	2	8 080	16 160
	3	7 654	22 962
	1	7 440	7 440
	1	7 328	7 328
	2	6 735	13 470
	2	6 520	13 040
	2	6 452	12 904
	2	6 168	12 336
	4	5 674	22 696

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Refstadhagen borettslag

**Note 14 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	65 698 487
Innskuddskapital	43 011 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>108 709 487</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>142 670 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet og andelsinnskuddet er sikret med pant på tilsammen kr. 43.221.000,-



Resultat og balanse med noter for Refstadhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Refstadhagen borettslag**

Styreleder	Njål Honohan (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Sherina Rendini (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Daniel Zamora (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jakub Patryk Slopnicki (sign.)	20.03.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Refstadhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refstadhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: AER8M-7W8P6-7BMDE-PEFLG-BZZMR-WG3FI



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AER8M-7W8P6-7BMDE-PEFLG-BZZMR-WG3FI



# 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."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 10:53:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AER8M-7W8P6-7BMDE-PEFLG-BZZMR-WG3FI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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