



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Njål Honohan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 895 375	7 573 245
Sum inntekter		7 030 774	6 850 320
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 695 387	3 929 403
Sum kostnader		2 866 535	4 100 553
Driftsresultat		5 028 840	3 472 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 174	29 166
Sum finansinntekter		56 174	29 166
Annen rentekostnad		691 898	525 673
Sum finanskostnader		691 898	525 673
Netto finans		635 724	496 507
Ordinært resultat før skattekostnad		4 393 114	2 976 185
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 393 114	2 976 185
Årsresultat		4 393 114	2 976 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 393 117	2 976 185
Sum overføringer og disponeringer		4 393 117	2 976 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	13	514 810	377 548
Sum finansielle anleggsmidler		514 810	377 548
Sum anleggsmidler		143 184 810	143 047 548
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 385	57 258
Andre fordringer	14	55 186	69 924
Sum fordringer		91 571	127 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 516 715	1 291 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 516 715	1 291 072
Sum omløpsmidler		1 608 286	1 418 254
SUM EIENDELER		144 793 096	144 465 802
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond	18	514 810	377 548
Annen egenkapital		28 523 367	24 267 513
Sum opptjent egenkapital		28 828 178	24 435 061
Sum egenkapital	15	29 038 178	24 645 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	55 511 091	60 605 968
Øvrig langsiktig gjeld	16	59 998 378	58 953 822
Sum annen langsiktig gjeld		115 509 469	119 559 790
Sum langsiktig gjeld		115 509 469	119 559 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 707	59 412
Annen kortsiktig gjeld	17	173 743	201 539
Sum kortsiktig gjeld		245 450	260 951
Sum gjeld		115 754 919	119 820 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 793 096	144 465 802
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	115 509 469	119 559 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496556

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Njål Honohan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 895 375	7 573 245
Sum inntekter		7 030 774	6 850 320
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 695 387	3 929 403
Sum kostnader		2 866 535	4 100 553
Driftsresultat		5 028 840	3 472 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 174	29 166
Sum finansinntekter		56 174	29 166
Annen rentekostnad		691 898	525 673
Sum finanskostnader		691 898	525 673
Netto finans		635 724	496 507
Ordinært resultat før skattekostnad		4 393 114	2 976 185
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 393 114	2 976 185
Årsresultat		4 393 114	2 976 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 393 117	2 976 185
Sum overføringer og disponeringer		4 393 117	2 976 185



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

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

13

514 810

377 548

Sum finansielle
anleggsmidler

514 810

377 548

Sum anleggsmidler

143 184 810

143 047 548

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

36 385

57 258

Andre fordringer

14

55 186

69 924

Sum fordringer

91 571

127 182

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 516 715

1 291 072

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 516 715

1 291 072

Sum omløpsmidler

1 608 286

1 418 254

SUM EIENDELER

144 793 096

144 465 802

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

210 000

210 000

Opptjent egenkapital

Fond

18

514 810

377 548

Annen egenkapital

28 523 367

24 267 513

Sum opptjent egenkapital

28 828 178

24 435 061

Sum egenkapital

15

29 038 178

24 645 061



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	55 511 091	60 605 968
Øvrig langsiktig gjeld	16	59 998 378	58 953 822
Sum annen langsiktig gjeld		115 509 469	119 559 790
Sum langsiktig gjeld		115 509 469	119 559 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 707	59 412
Annen kortsiktig gjeld	17	173 743	201 539
Sum kortsiktig gjeld		245 450	260 951
Sum gjeld		115 754 919	119 820 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 793 096	144 465 802
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	115 509 469	119 559 790



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 2022 Refstadhagen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 157 303	1 170 001
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 393 117	2 976 185
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 094 877	-4 496 402
Endringer i andre langsiktige poster	907 293	1 507 520
B. Årets endring disponible midler	205 532	-12 698
C. Disponible midler	1 362 836	1 157 303
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	36 385	57 258
Tilgode, viderefaktureres	540	0
Andre kortsiktige fordringer	2 353	3 595
Andre forskuddsbet. kostnader	52 293	66 329
Bank IN betalinger	727	425
Driftskonto	1 515 988	1 290 647
Leverandører	-71 707	-59 412
Påløpne renter langsiktig gjeld	-201	-125
Andre påløpte kostnader	0	-4 144
IN konto betalinger	-727	-425
Påløpte energikostnader	-171 484	-194 746
Måleravregning	0	-2 100
Forskudd / overdekning	-1 330	0
Disponible midler	1 362 836	1 157 303

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



Resultatregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 029 366	6 848 139	6 890 942	7 311 978
Sum leieinntekt		7 029 366	6 848 139	6 890 942	7 311 978
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 408	2 181	0	0
Sum annen inntekt		1 408	2 181	0	0
Sum inntekt		7 030 774	6 850 320	6 890 942	7 311 978
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	881 983	838 863	590 000	805 000
Kostnad eiendom/lokale	6	338 578	414 375	306 000	352 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	319 658	305 575	315 421	362 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	7 457	10 848	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	12 109	5 603	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	10	445 587	1 744 712	437 000	492 000
Revisjonshonorar		5 565	5 392	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		95 454	92 048	95 000	98 000
Andre honorar	11	20 970	20 660	19 000	19 000
Kontorkostnad		4 237	1 334	500	5 000
TV/bredbånd		217 331	212 166	215 000	235 000
Kontingent og gaver		13 100	12 600	13 000	13 000
Forsikring		329 928	262 100	273 000	352 000
Andre kostnader	12	3 430	3 127	6 500	5 500
Sum kostnad		2 866 535	4 100 553	2 491 571	2 959 650
Driftsresultat før IN		4 164 239	2 749 767	4 399 371	4 352 328
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		864 601	722 925	0	0
Driftsresultat etter IN		5 028 840	3 472 692	4 399 371	4 352 328
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 174	29 166	0	0
Rentekostnad		691 898	525 673	438 722	953 100
Netto finansposter		635 724	496 507	438 722	953 100
Årsresultat		4 393 117	2 976 185	3 960 649	3 399 228
Overført til/fra annen egenkapital		4 255 854	2 598 637	0	0
Andre overføringer		137 263	377 548	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 393 117	2 976 185	0	0



Balanse 2022 Refstadhagen borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	142 670 000	142 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	514 810	377 548
Sum anleggsmidler		143 184 810	143 047 548
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		36 385	57 258
Andre kortsiktige fordringer	14	2 893	3 595
Forskuddsbetalte kostnader		52 293	66 329
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 516 715	1 291 072
Sum omløpsmidler		1 608 286	1 418 254
SUM EIENDELER		144 793 096	144 465 802



Balanse 2022 Refstadhagen borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Fond	18	514 810	377 548
Annen egenkapital		28 313 367	24 057 513
Sum opptjent egenkapital		28 828 178	24 435 061
Sum egenkapital	15	29 038 178	24 645 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	55 511 091	60 605 968
Borettsinnskudd		43 011 000	43 011 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	16 987 378	15 942 822
Sum langsiktig gjeld		115 509 469	119 559 790
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 330	0
Leverandørgjeld		71 707	59 412
Påløpne renter		201	125
Annen kortsiktig gjeld	17	172 212	201 414
Sum kortsiktig gjeld		245 450	260 951
Sum gjeld		115 754 919	119 820 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 793 096	144 465 802
Pantstillelser	19	115 509 469	119 559 790

Sted: _____

Dato: _____

Njål Honohan
Styreleder_____
Berit Jelstad
Nestleder_____
Madeleine Nordlie Stordahl
Styremedlem_____
Line Møller
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 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 opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 119 152	2 049 516
3609 Leie parkering	92 600	91 800
3617 Leietillegg fjernvarme og strøm	485 004	485 004
3618 Leietillegg strøm elbillading	84 300	29 906
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 600	201 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	677 578	508 759
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 235 896	3 348 318
3690 Andre leieinntekter	133 236	133 236
Sum	7 029 366	6 848 139

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder felleskostnader til vedlikeholdsfond.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	1 408	2 181
Sum	1 408	2 181

Konto 3990 Andre driftsinntekter er fakturering til beboere for forbruk av strøm til elbillading i 2022.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	150 000	150 000
Sum	171 150	171 150

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



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

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.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.89154402.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	217 348	205 251
6260 Fjernvarme	664 635	633 612
Sum	881 983	838 863

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	68 848	152 266
6360 Annet renhold	12 436	20 684
6361 Fast renhold	64 060	48 726
6362 Skadedyrutryddelse	21 110	10 249
6364 Matteleie	21 671	20 783
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 741	46 506
6392 Containerleie/tømming	17 145	9 079
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	94 567	106 081
Sum	338 578	414 375

Konto 6360 Annet renhold er garasjevask.



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	319 658	305 575
Sum	319 658	305 575

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	7 457	10 848
Sum	7 457	10 848

Konto 6420 Er Lisens for Lettstyrt HMS for 2022.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	913	988
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 468	2 083
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 207	1 463
6552 Driftsmateriell	1 521	1 069
Sum	12 109	5 603

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	22 345	96 723
6603 Vedlikehold elektro	8 165	21 633
6611 Vedlikehold heiser	71 543	73 504
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	49 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	31 815	28 581
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	70 386	69 051
6630 Egenandel forsikring	0	40 000
6641 Malerarbeider	958	1 357 775
6648 Vedlikehold dører og porter	210 938	7 945
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	29 438	0
Sum	445 587	1 744 712

Konto 6602 er diverse reparasjoner på rør, kraner og radiatorer.

Konto 6621 er service på ventilasjonsanlegg.

Konto 6648 gjelder skifte av dører.

Konto 6692 gjelder i hovedsak rens /vedlikehold av søppelbrønner.

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



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 970	20 660
Sum	20 970	20 660

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører er honorar for IN, godkjenning av andelseiere, godkjenning av bruksoverlating, for eiendomsskatt og forbruk av strøm til elbillading i 2022.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	598	233
7770 Betalingskostnader	1 142	1 077
7771 Andre gebyrer	0	540
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	1 759	1 242
7795 Husleietap	-70	0
Sum	3 430	3 127

Note 13 - Øremerkede midler

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

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	540	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 353	3 595
Sum	2 893	3 595

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra Klare Finans for 2022, som blir utbetalt i 2023



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	210 000	0	210 000
Sum innskutt egenkapital	210 000	0	210 000
Opptjent egenkapital			
Fond	377 548	137 262	514 810
Årets resultat	24 057 513	4 255 854	28 313 367
Sum opptjent egenkapital	24 435 061	4 393 117	28 828 178
Sum egenkapital	24 645 061	4 393 117	29 038 178



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	16363605706	115052110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	3.79 %	1.729 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	01.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	99 449 000
Lånesaldo 01.01:	1 271 256	59 334 712
Avdrag i perioden:	304 971	4 789 906
Lånesaldo 31.12:	966 285	54 544 806
Saldo 5 år frem i tid:	0	41 929 833
Andelssaldo 01.01:	0	15 942 822
Innbetalt IN i perioden:	0	1 909 158
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	864 601
Andelssaldo 31.12:	0	16 987 378
Sum pantegjeld for lån:	966 285	71 532 184

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115052110	1	2 341 273	2 341 273
	1	2 306 028	2 306 028
	2	2 300 993	4 601 986
	1	2 290 923	2 290 923
	1	2 265 748	2 265 748
	1	2 003 928	2 003 928
	1	1 963 648	1 963 648
	1	1 932 000	1 932 000
	1	1 857 913	1 857 913
	2	1 837 773	3 675 546
	1	1 787 423	1 787 423
	1	1 772 503	1 772 503
	1	1 671 619	1 671 619
	1	1 568 042	1 568 042
	2	1 507 622	3 015 244
	1	1 500 429	1 500 429
	1	1 467 342	1 467 342
	1	1 299 029	1 299 029
	1	1 283 924	1 283 924
	1	1 281 621	1 281 621
	1	1 248 679	1 248 679
	1	1 208 399	1 208 399
	1	1 146 540	1 146 540
	1	1 104 822	1 104 822
	1	1 064 542	1 064 542
	2	1 004 482	2 008 964
	1	956 649	956 649
	1	889 058	889 058

107 Refstadhagen borettslag Org. nr. 993168424



Noter årsregnskap 2022 Refstadhagen borettslag

Langsiktig gjeld

	1	812 792	812 792
	1	743 572	743 572
	1	607 030	607 030
	1	538 435	538 435
	1	329 155	329 155
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363605706	6	29 881	179 286
	1	26 856	26 856
	1	26 660	26 660
	1	26 452	26 452
	1	26 256	26 256
	1	25 852	25 852
	2	25 448	50 896
	1	25 044	25 044
	1	24 444	24 444
	1	24 235	24 235
	2	23 635	47 270
	5	23 427	117 135
	2	23 035	46 070
	3	21 823	65 469
	1	21 211	21 211
	1	20 892	20 892
	2	19 202	38 404
	2	18 590	37 180
	2	18 394	36 788
	2	17 586	35 172
	4	16 177	64 708

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 2022 Refstadhagen borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	171 484	194 746
2979 Andre forskudd	0	2 100
2980 Andre påløpte kostnader	0	4 144
2997 IN konto betalinger	727	425
Sum	172 212	201 414

Konto 2937 er Strøm- og fjernvarmekostnad for desember 2022, som er fakturert fra strømselskapet i januar 2023.

Note 18 - Fond

Saldo konto 1395 bankkonto øremerkede midler er disponert som vedlikeholdsfond på konto 2075, kr 514.810. Beløpet er innbetalt fra andelseierne som felleskostnad for vedlikehold i perioden 2019-2022.

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	72 498 469
Innskuddskapital	43 011 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	115 509 469
Bokført verdi av pantsatt eiendom	142 670 000

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.)	04.05.2023
Styremedlem	Madeleine Nordlie Stordahl (sign.)	27.04.2023
Styremedlem	Line Møller (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Berit Jølstad (sign.)	24.04.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Refstadhagen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 8. mai 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor