



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 826  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Varnaveien 34  
1523 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Nina Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 968 322	2 810 146
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 968 322</b>	<b>2 810 146</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	174 409	204 715
Annen driftskostnad		1 355 955	1 479 101
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 972 326</b>	<b>2 046 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>995 996</b>	<b>763 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 968	3 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 968</b>	<b>3 484</b>
Annen rentekostnad		60 176	87 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 176</b>	<b>87 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 433</b>	<b>-71 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 380 750</b>	<b>1 042 286</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 380 750</b>	<b>1 042 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 563	691 911
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 851 416	7 851 416
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 851 416</b>	<b>7 851 416</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 899 416</b>	<b>7 899 416</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 693	56 577
Andre fordringer		587 845	515 010
<b>Sum fordringer</b>		<b>616 538</b>	<b>571 587</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 604	2 272 084
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 862 604</b>	<b>2 272 084</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 479 142</b>	<b>2 843 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 000	8 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 177 663	5 224 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 177 663</b>	<b>5 224 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 185 662</b>	<b>5 232 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 851 477	4 179 874
Øvrig langsiktig gjeld	4	996 000	996 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		318 645	302 763
Skyldige offentlige avgifter		2 835	3 430
Annen kortsiktig gjeld		23 939	28 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 419</b>	<b>335 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 192 896</b>	<b>5 510 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		4 847 477	5 175 874



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 275895

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 826  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Varnaveien 34  
1523 MOSS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Nina Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 948 207 826  
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 968 322	2 810 146
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 968 322</b>	<b>2 810 146</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	174 409	204 715
Annen driftskostnad		1 355 955	1 479 101
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 972 326</b>	<b>2 046 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>995 996</b>	<b>763 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 968	3 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 968</b>	<b>3 484</b>
Annen rentekostnad		60 176	87 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 176</b>	<b>87 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 433</b>	<b>-71 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 380 750</b>	<b>1 042 286</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 380 750</b>	<b>1 042 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 563	691 911
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>



Organisasjonsnr: 948 207 826  
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 851 416	7 851 416
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 851 416</b>	<b>7 851 416</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 899 416</b>	<b>7 899 416</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 693	56 577
Andre fordringer		587 845	515 010
<b>Sum fordringer</b>		<b>616 538</b>	<b>571 587</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 604	2 272 084
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 862 604</b>	<b>2 272 084</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 479 142</b>	<b>2 843 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 000	8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 177 663	5 224 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 177 663</b>	<b>5 224 100</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 185 662</b>	<b>5 232 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	3 851 477	4 179 874
Øvrig langsiktig gjeld	4	996 000	996 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		318 645	302 763
Skyldige offentlige avgifter		2 835	3 430
Annen kortsiktig gjeld		23 939	28 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 419</b>	<b>335 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 192 896</b>	<b>5 510 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		4 847 477	5 175 874



Organisasjonsnr: 948 207 826  
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTATREGNSKAP 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		2 956 512	2 789 136	2 956 484	2 956 512
Andre driftsinntekter	2	11 810	21 010	20 000	20 000
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>2 968 322</b>	<b>2 810 146</b>	<b>2 976 484</b>	<b>2 976 512</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn	1	72 856	100 293	85 000	85 000
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		21 553	24 422	23 265	26 085
Strøm		49 315	31 453	65 000	70 000
Renhold		45 500	38 500	50 000	50 000
Vedlikehold bygg		21 869	32 541	100 000	100 000
Vedlikehold VVS		0	4 115	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		9 182	25 997	45 000	45 000
Vedlikehold utvendig anlegg		122 779	154 433	150 000	165 000
Vedlikehold vaskeri		9 655	60 021	30 000	15 000
Revisjonshonorar	0	16 000	15 250	12 500	14 000
Forretningsførerhonorar		215 688	212 082	215 689	215 689
Andre konsulenttjenester		12 771	15 894	95 000	95 000
Telefon/internett		0	0	4 635	0
Årsavgift TV		383 693	308 460	416 000	416 000
Kontingent boligbyggelag		24 000	24 000	24 000	24 000
Forsikringer		133 534	124 152	133 700	147 000
Kommunale avgifter		677 134	717 895	700 000	741 375
Andre driftskostnader		76 799	77 162	50 494	74 680
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 972 326</b>	<b>2 046 670</b>	<b>2 300 283</b>	<b>2 403 829</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>995 996</b>	<b>763 476</b>	<b>676 201</b>	<b>572 683</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		2 968	3 484	1 516	3 488
Rentekostnader		60 176	87 528	80 000	87 800
Utbytte Gjensidige		14 775	12 479	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-42 433</b>	<b>-71 565</b>	<b>-78 484</b>	<b>-84 312</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>	<b>597 717</b>	<b>488 371</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>	<b>597 717</b>	<b>488 371</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		953 563	691 911	597 717	488 371
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>953 563</b>	<b>691 911</b>	<b>597 717</b>	<b>488 371</b>



## BALANSE 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Bygninger	5	7 851 416	7 851 416
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	3	48 000	48 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 899 416</b>	<b>7 899 416</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Restanse felleskostnader		28 693	35 811
Andre restanser		0	20 766
Andre fordringer		587 845	515 010
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		2 860 138	2 269 406
Skattetrekk		2 466	2 678
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 479 142</b>	<b>2 843 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>



## BALANSE 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		5 224 100	5 224 100
Årets resultat		953 563	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 185 662</b>	<b>5 232 100</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	6	3 851 477	4 179 874
Borettsinnskudd	4	996 000	996 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 865	19 128
Leverandørgjeld		318 645	302 763
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		7 074	9 793
Offentlige avgifter		2 835	3 430
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>345 419</b>	<b>335 113</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 192 896</b>	<b>5 510 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 378 558</b>	<b>10 743 087</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>4 847 477</b>	<b>5 175 874</b>

Moss 31.12.21  
Vansjø Boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Nina Johansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Iren Marie Vilmann-Krystad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon H. Brorson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Konrad Kostøl  
Styremedlem



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

### Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>2 508 558</b>	<b>2 129 921</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	953 563	691 911
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-328 397	-313 274
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>625 166</b>	<b>378 637</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>3 133 723</b>	<b>2 508 558</b>

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler 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.

### Noter



## NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

### Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

### Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 3 personer.

### Note 2 - Andre drifts inntekter

	2021	2020
3293 VASKERI INNTEKTER	7 010	15 096
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	4 800	5 914
<b>Sum</b>	<b>-11 810</b>	<b>-21 010</b>

### Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes fritidshus	80	600	48 000

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er på kr. 426 600,-.

### Note 4 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 BORETTSINNSKUDD	996 000	996 000
<b>Sum</b>	<b>-996 000</b>	<b>-996 000</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

### Note 5 - Bygninger

#### Anskaffet år:

Kostpris 1965	4 001 490
Påkostet nye balkonger i 1990	1 855 158
Påkostet nye balkonger 1991	30 000
Pusset/etterisolering 1992	1 206 407
Påkostninger 1997	758 361
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>7 851 416</b>

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

## Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Refsnesalleen 3 Borettslag

**Note 6 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Moss</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>95377036272</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	2.02 %
Beregnet innfridd:	28.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 565 800
Lånesaldo 01.01:	4 179 874
Avdrag i perioden:	328 397
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 851 477</b>

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377036272	64	51 049	3 267 136
	4	38 876	155 504
	12	35 735	428 820

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Refsnesalleen 3 Borettslag**

Styreleder	Nina Johansen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Jon H. Brorson (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Ole Konrad Kostøl (sign.)	20.02.2022
Styremedlem	Iren Marie Vilmann-Krystad (sign.)	23.02.2022



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 3 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Refsnesalleen 3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Refsnesalleen 3 Borettslag

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.

---

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 24. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jan-Erik Rothe  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-02-24 12:28

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 3 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Refsnesalleen 3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Refsnesalleen 3 Borettslag

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 avviklet.

---

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 24. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jan-Erik Rothe  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-02-24 12:28

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.