



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Nina Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 125 050	2 968 322
Sum inntekter		3 125 050	2 968 322
Kostnader			
Lønnskostnad	1	246 922	174 409
Annen driftskostnad		20 835 670	1 355 955
Sum kostnader		21 563 867	1 972 326
Driftsresultat		-18 438 817	995 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 218	2 968
Sum finansinntekter		16 218	2 968
Annen rentekostnad		314 982	60 176
Sum finanskostnader		314 982	60 176
Netto finans		-284 243	-42 433
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 256 306	1 380 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 256 306	1 380 750
Årsresultat		-18 723 060	953 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 723 060	953 563
Sum overføringer og disponeringer		-18 723 060	953 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 851 416	7 851 416
Sum varige driftsmidler		7 851 416	7 851 416
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
Sum finansielle anleggsmidler		48 000	48 000
Sum anleggsmidler		7 899 416	7 899 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 212	28 693
Andre fordringer		636 048	587 845
Sum fordringer		668 260	616 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 779	2 862 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 779	2 862 604
Sum omløpsmidler		3 543 039	3 479 142
SUM EIENDELER		11 442 455	11 378 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 000	8 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 545 398	6 177 662
Sum opptjent egenkapital		-12 545 398	6 177 662
Sum egenkapital	4	-12 537 397	6 185 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 660 790	3 851 477
Øvrig langsiktig gjeld	5	996 000	996 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 656 790	4 847 477
Sum langsiktig gjeld		23 656 790	4 847 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 897	318 645
Skyldige offentlige avgifter		1 928	2 835
Annen kortsiktig gjeld		30 238	23 939
Sum kortsiktig gjeld		323 063	345 419
Sum gjeld		23 979 853	5 192 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 442 455	11 378 558
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		23 656 790	4 847 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 462935

Enheten

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

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: Nina Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 207 826
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 125 050	2 968 322
Sum inntekter		3 125 050	2 968 322
Kostnader			
Lønnskostnad	1	246 922	174 409
Annen driftskostnad		20 835 670	1 355 955
Sum kostnader		21 563 867	1 972 326
Driftsresultat		-18 438 817	995 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 218	2 968
Sum finansinntekter		16 218	2 968
Annen rentekostnad		314 982	60 176
Sum finanskostnader		314 982	60 176
Netto finans		-284 243	-42 433
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 256 306	1 380 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 256 306	1 380 750
Årsresultat		-18 723 060	953 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 723 060	953 563
Sum overføringer og disponeringer		-18 723 060	953 563



Organisasjonsnr: 948 207 826
REFSNESALLEEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 851 416	7 851 416
Sum varige driftsmidler		7 851 416	7 851 416
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	48 000	48 000
Sum finansielle anleggsmidler		48 000	48 000
Sum anleggsmidler		7 899 416	7 899 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 212	28 693
Andre fordringer		636 048	587 845
Sum fordringer		668 260	616 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 779	2 862 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 779	2 862 604
Sum omløpsmidler		3 543 039	3 479 142
SUM EIENDELER		11 442 455	11 378 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 545 398	6 177 662
Sum opptjent egenkapital		-12 545 398	6 177 662



Sum egenkapital	4	-12 537 397	6 185 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	22 660 790	3 851 477
Øvrig langsiktig gjeld	5	996 000	996 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 656 790	4 847 477
Sum langsiktig gjeld		23 656 790	4 847 477
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 897	318 645
Skyldige offentlige avgifter		1 928	2 835
Annen kortsiktig gjeld		30 238	23 939
Sum kortsiktig gjeld		323 063	345 419
Sum gjeld		23 979 853	5 192 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 442 455	11 378 558
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		23 656 790	4 847 477



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 2022 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Felleskostnader		3 099 408	2 956 512	2 956 512	5 114 766
Andre driftsinntekter	2	25 642	11 810	20 000	20 000
SUM INNETEKTER		3 125 050	2 968 322	2 976 512	5 134 766
KOSTNADER					
Lønn	1	114 909	72 856	85 000	120 000
Styrehonorar		101 500	80 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		30 513	21 553	26 085	31 020
Strøm		49 640	49 315	70 000	70 000
Renhold		47 400	45 500	50 000	70 000
Rehabilitering		19 329 678	0	0	0
Vedlikehold bygg		91 594	21 869	100 000	100 000
Vedlikehold VVS		0	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		19 709	9 182	45 000	45 000
Vedlikehold utvendig anlegg		187 085	122 779	165 000	165 000
Vedlikehold vaskeri		0	9 655	15 000	15 000
Revisjonshonorar	0	16 000	16 000	14 000	20 000
Forretningsførerhonorar		215 688	215 688	215 689	226 473
Andre konsulent tjenester		17 446	12 771	95 000	95 000
Årsavgift TV		416 429	383 693	416 000	443 500
Kontingent boligbyggelag		24 000	24 000	24 000	24 000
Forsikringer		142 833	133 534	147 000	171 400
Kommunale avgifter		673 838	677 134	741 375	814 200
Andre driftskostnader		85 605	76 799	74 680	70 707
SUM KOSTNADER		21 563 867	1 972 326	2 403 829	2 601 300
DRIFTSRESULTAT		-18 438 817	995 996	572 683	2 533 466
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		16 218	2 968	3 488	3 234
Rentekostnader		314 982	60 176	87 800	2 050 000
Utbytte Gjensidige		14 521	14 775	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-284 243	-42 433	-84 312	-2 046 766
ÅRSRESULTAT		-18 723 060	953 563	488 371	486 700
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-18 723 060	953 563	488 371	486 700
SUM OVERFØRINGER		-18 723 060	953 563	488 371	486 700



BALANSE 2022 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	7 851 416	7 851 416
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	48 000	48 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 899 416	7 899 416
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		32 212	28 693
Andre fordringer		636 048	587 845
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 872 831	2 860 138
Skattetrekk		1 948	2 466
SUM OMLØPSMIDLER		3 543 039	3 479 142
SUM EIENDELER		11 442 455	11 378 558



BALANSE 2022 Refsnesalleen 3 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		6 177 662	6 177 662
Årets resultat		-18 723 060	0
SUM EGENKAPITAL	4	-12 537 397	6 185 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	22 660 790	3 851 477
Borettsinnskudd	5	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 656 790	4 847 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 702	16 865
Leverandørgjeld		290 897	318 645
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		536	7 074
Offentlige avgifter		1 928	2 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		323 063	345 419
SUM GJELD		23 979 853	5 192 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 442 455	11 378 558
Pantestillelser		23 656 790	4 847 477

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Nina Johansen
Styreleder

Iren Marie Vilmann-Krystad
Styremedlem

Jon H. Brorson
Styremedlem

Ole Konrad Kostøl
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	3 133 723	2 508 558
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-18 723 060	953 563
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	18 809 313	-328 397
B. Årets endring disponible midler	86 253	625 166
C. Disponible midler UB	3 219 976	3 133 723

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 2022 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

	2022	2021
3293 VASKERI INNTEKTER	21 522	7 010
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	4 120	4 800
Sum	-25 642	-11 810

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 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 BORETTSSINNSKUDD	996 000	996 000
Sum	-996 000	-996 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - 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
Bokført verdi pr. 31.12	7 851 416

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Refsnesalleen 3 Borettslag

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	95370598488	95377036272
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019
Rentesats:	4.34 %	4.31 %
Beregnet innfridd:	30.06.2073	28.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	4 565 800
Lånesaldo 01.01:	0	3 851 477
Avdrag i perioden:	0	311 546
Opptak i perioden:	19 120 859	0
Lånesaldo 31.12:	19 120 859	3 539 931

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95370598488	64	253 437	16 219 968
	4	193 003	772 012
	12	177 406	2 128 872
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377036272	64	46 920	3 002 880
	4	35 732	142 928
	12	32 844	394 128
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 95370598488 har første avdrag 30.09.2023 med kr 27 096	64	253 437	120
	4	193 003	91
	12	177 406	84

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.)	13.02.2023
Styremedlem	Ole Konrad Kostøl (sign.)	03.02.2023
Styremedlem	Iren Marie Vilmann-Krystad (sign.)	07.02.2023
Styremedlem	Jon H. Brorson (sign.)	08.02.2023



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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.

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

Sarpsborg, 13. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-02-13 18:07

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 årsregnskapet for Refsnesalleen 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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.

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

Sarpsborg, 13. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-02-13 18:07

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.