



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 542 242
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	RODELØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6 1776 HALDEN

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:	Jan Ove Wahlstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 967 245	6 641 164
Sum inntekter		6 967 245	6 641 164
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	146 048	146 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	76 312	76 312
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	6 334 062	3 376 985
Sum kostnader		6 938 370	3 912 362
Driftsresultat		28 875	2 728 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		16 274	15 957
Annen renteinntekt		37 198	4 343
Sum finansinntekter		53 472	20 300
Annen rentekostnad		1 275 619	861 315
Sum finanskostnader		1 275 619	861 315
Netto finans		-1 222 147	-841 015
Ordinært resultat før skattekostnad		-811 324	2 200 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		-811 324	2 200 804
Årsresultat		-1 193 272	1 887 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 193 272	1 887 786
Sum overføringer og disponeringer		-1 193 272	1 887 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	36 716 638	36 716 638
Maskiner og anlegg	10	605 789	682 101
Sum varige driftsmidler		37 322 426	37 398 738
Sum anleggsmidler		37 322 426	37 398 738
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		37 342	29 256
Andre fordringer		317 619	0
Sum fordringer		354 961	29 256
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 511	4 154 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 511	4 154 621
Sum omløpsmidler		1 303 473	4 183 877
SUM EIENDELER		38 625 899	41 582 615
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	11	-13 080 334	-11 887 062
Sum opptjent egenkapital		-13 080 334	-11 887 062
Sum egenkapital		-13 070 734	-11 877 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	50 139 686	51 829 997
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 529 000	1 529 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 668 686	53 358 997
Sum langsiktig gjeld		51 668 686	53 358 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 893	64 506
Annen kortsiktig gjeld		12 053	36 573
Sum kortsiktig gjeld		27 946	101 079
Sum gjeld		51 696 632	53 460 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 625 899	41 582 615
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		36 716 637	36 716 637



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 338841

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 542 242
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RODELØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Jan Ove Wahlstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 28.03.2023



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 967 245	6 641 164
Sum inntekter		6 967 245	6 641 164
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	146 048	146 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	76 312	76 312
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	6 334 062	3 376 985
Sum kostnader		6 938 370	3 912 362
Driftsresultat		28 875	2 728 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		16 274	15 957
Annen renteinntekt		37 198	4 343
Sum finansinntekter		53 472	20 300
Annen rentekostnad		1 275 619	861 315
Sum finanskostnader		1 275 619	861 315
Netto finans		-1 222 147	-841 015
Ordinært resultat før skattekostnad		-811 324	2 200 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		-811 324	2 200 804
Årsresultat		-1 193 272	1 887 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 193 272	1 887 786
Sum overføringer og disponeringer		-1 193 272	1 887 786



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	36 716 638	36 716 638
Maskiner og anlegg	10	605 789	682 101
Sum varige driftsmidler		37 322 426	37 398 738

Sum anleggsmidler		37 322 426	37 398 738
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		37 342	29 256
Andre fordringer		317 619	0
Sum fordringer		354 961	29 256

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 511	4 154 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 511	4 154 621

Sum omløpsmidler		1 303 473	4 183 877
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		38 625 899	41 582 615
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-13 080 334	-11 887 062
Sum opptjent egenkapital		-13 080 334	-11 887 062

Sum egenkapital		-13 070 734	-11 877 462
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	50 139 686	51 829 997
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 529 000	1 529 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 668 686	53 358 997
Sum langsiktig gjeld		51 668 686	53 358 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 893	64 506
Annen kortsiktig gjeld		12 053	36 573
Sum kortsiktig gjeld		27 946	101 079
Sum gjeld		51 696 632	53 460 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 625 899	41 582 615
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		36 716 637	36 716 637



Organisasjonsnr: 948 542 242
RODELØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Budsjett 2022	Resultat 31.12.21	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 392 744	4 393 000	4 264 860	5 052 000
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		181 050	171 600	163 200	171 600
Inntekt kabel-TV		552 960	553 000	518 400	572 500
Vasketillegg fellesareal		149 760	149 800	149 760	149 800
Kapitalinntekter		1 021 191	1 000 000	962 223	1 204 000
Varmt vann, brensel og strøminnt.		666 180	665 850	579 156	765 400
Vaskeriinntekter		3 360	5 000	3 565	5 000
Sum inntekter		6 967 245	6 938 250	6 641 164	7 920 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	18 048	19 000	18 048	18 000
Styrehonorar	2	128 000	135 000	128 000	128 000
Avskrivninger	10	76 312	76 000	76 312	76 000
Energi, strøm, olje, gass		1 241 042	935 000	962 088	950 000
Eiendomsskatt		184 248	171 300	171 296	184 300
Renhold byrå		157 369	170 000	156 688	180 000
Inventar		0	20 000	0	20 000
Vedlikehold	4	240 251	200 000	291 631	210 000
Heiskostnader		114 236	100 000	81 685	110 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		86 673	100 000	57 576	100 000
Vaktmestertjenester		239 981	250 000	230 144	250 000
Periodisk vedlikehold	5	2 500 179	2 250 000	0	200 000
Revisjonshonorar	3	12 155	11 300	10 560	12 000
Forretningsførerhonorar		262 818	263 000	255 162	273 500
Andre tjenester		0	10 000	2 875	10 000
Kontorrekv, telefon, porto		9 834	15 000	8 388	15 000
Kabel-tv		572 166	575 000	547 202	595 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		19 973	19 400	19 354	20 000
Forsikring		166 584	160 000	152 823	197 000
Kurs		18 360	10 000	12 770	10 000
Kommunale avgifter	6	876 194	845 000	721 228	975 000
Bankgebyrer		5 309	3 500	4 299	3 500
Andre kostnader	7	8 637	5 000	4 234	5 000
Sum driftskostnader		6 938 370	6 343 500	3 912 362	4 542 300
Driftsresultat		28 875	594 750	2 728 802	3 378 000
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		16 274	0	15 957	0
Renteinntekter		37 198	3 100	4 343	18 000
Rentekostnad		1 275 619	1 025 000	861 315	1 989 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 222 147	-1 021 900	-841 015	-1 971 000
Årsresultat		-1 193 272	-427 150	1 887 786	1 407 000
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-1 193 272	0	1 887 786	0

Rodeløkka borettslag



Resultatregnskap

Note	Resultat 31.12.22	Budsjett 2022	Resultat 31.12.21	Budsjett 2023
Sum disponering	-1 193 272	0	1 887 786	0

Rodeløkka borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	912 042	912 042
Bygninger	9	32 713 720	32 713 720
Carporter	9	703 070	703 070
Garasjer	9	2 387 806	2 387 806
Ladestasjon	10	85 075	97 525
Andre driftsmidler	10	520 714	584 576
Sum varige driftsmidler		37 322 426	37 398 738
Sum anleggsmidler		37 322 426	37 398 738
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 342	29 256
Erstatningsmessige skader		12 335	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		305 284	0
Sum fordringer		354 961	29 256
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		948 511	4 154 621
Sum bankinnskudd og kontanter		948 511	4 154 621
Sum omløpsmidler		1 303 473	4 183 877
SUM EIENDELER		38 625 899	41 582 615

Rodeløkka borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-13 080 334	-11 887 062
Sum opptjent egenkapital		-13 080 334	-11 887 062
Sum egenkapital		-13 070 734	-11 877 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	50 139 686	51 829 997
Borettsinnskudd	13	1 529 000	1 529 000
Sum langsiktig gjeld		51 668 686	53 358 997
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 123	36 573
Gjeld til forretningsfører		-70	0
Leverandørgjeld		15 893	64 506
Sum kortsiktig gjeld		27 946	101 079
Sum gjeld		51 696 632	53 460 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 625 899	41 582 615
Pantestillelser		36 716 637	36 716 637

Rodeløkka borettslag



Arsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsberetning.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	4 082 797	4 003 449
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 193 272	1 887 786
Tilbakeført avskrivninger	76 312	76 312
Avdrag lån	-1 690 311	-1 884 750
B. Årets endringer disponible midler	-2 807 271	79 348
C. Disponible midler UB	1 275 526	4 082 797
Omløpsmidler	1 303 473	4 183 877
Kortsiktig gjeld	27 946	101 079
Disponible midler	1 275 526	4 082 797



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	18 048	18 048
Sum	18 048	18 048

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
Styrehonorar	128 000	128 000
Sum	128 000	128 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjon	12 155	10 560
Sum	12 155	10 560

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
Container, matteskift, såpe, søppelavgift	0	9 325
Driftsmaterialer	0	500
Løpende vedlikehold	240 251	115 664
Vedlikehold VVS	0	31 294
Vedlikehold elektro	0	85 508
Vedlikehold utvendig	0	35 329
Vedlikehold garasjer	0	3 486
Vedlikehold EL-bil lading	0	10 526
Sum	240 251	291 631

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2022	2021
Periodisk vedlikehold	2 500 179	0
Sum	2 500 179	0

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:

- Bytte av radiatorer
- Vask og maling av carporter og søppelhus

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

- Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
- Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2022	2021
Sommeravslutning/juleavslutning/blomster mm styret	2 877	2 573
Kostnader møter, beboere mm	3 395	0
Andre kostnader, båretbuketter, blomster	2 365	1 665
Kronejustering på fordringer	0	-4
Sum	8 637	4 234



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Note 8 - Tomt

	Tomt	Utvidelse innkjøring Kullvn
Anskaffelseskost pr.01.01 :	769 042	143 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	769 042	143 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	769 042	143 000
Anskaffelsesår :	1973	2020
Antatt levetid i år :		

Note 9 - Bygninger

	Carporter	Bygning	Påkostning bygning	Innglassede balkonger	Bod	Carporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	375 014	7 826 727	2 014 401	22 710 847	161 745	328 056
Anskaffelsesår :	2012	1973	1998	2012	1996	2006
Antatt levetid i år :						

Garasje

Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 387 806
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 387 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 387 806
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Note 10 - Andre driftsmidler

	Gass	Postkasser	Nødlys høyblokk	Luftskiller Fyrkjeller	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 011 924	107 578	51 273	75 000	124 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	563 304	89 648	34 609	37 500	39 425
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	448 620	17 930	16 664	37 500	85 075
Årets avskrivninger :	40 477	10 758	5 127	7 500	12 450
Anskaffelsesår :	2009	2014	2016	2017	2019
Antatt levetid i år :	25	10	10	10	10

Note 11 - Egenkapital

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 kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.



Årsregnskap for Rodeløkka borettslag

2022

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad	Balkongutvidelse med innglassing inkl vaktm bolig	Carporter, dører og vinduer, gassanlegg. Fasader og inngangspartier.
Lånenummer:	12136382045	12122399329	12122399301
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2011	2011
Rentesats:	3.80 %	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	31.03.2048	31.12.2041	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	28 500 000	21 975 000	15 225 000
Lånesaldo 01.01:	24 004 723	16 437 108	11 388 167
Avdrag i perioden:	628 127	627 460	434 725
Lånesaldo 31.12:	23 376 596	15 809 648	10 953 442

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	1 529 000	1 529 000
Sum innskudd	1 529 000	1 529 000



Resultat og balanse med noter for Rodeløkka borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rodeløkka borettslag

Styreleder	Jan Ove Wahlstrøm (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Ulf Reinholdt Lettenstrøm (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Bjørg Torptangen (sign.)	14.02.2023
Styremedlem	Martin Ciekals (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	Ann Elisabeth Thowsen (sign.)	21.02.2023



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rodeløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rodeløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: YTHVD-EFOZB-6GZQD-0J1TU-3KXV6-1VDF0



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."

Ole Anders Stenerud Gjestebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 08:24:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YTHVD-EFOZB-6GZQD-0J1TU-3KPV6-1V0F0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>