



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Thor Steinar Møller
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 573 245	8 149 100
Sum inntekter		6 850 320	7 384 622
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	191 170
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	3 929 403	2 042 976
Sum kostnader		4 100 553	2 234 146
Driftsresultat		3 472 692	5 914 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 166	1 527
Sum finansinntekter		29 166	1 527
Annen rentekostnad		525 673	1 058 203
Sum finanskostnader		525 673	1 058 203
Netto finans		496 507	1 056 676
Ordinært resultat før skattekostnad		2 976 185	4 858 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 976 185	4 858 278
Årsresultat		2 976 185	4 858 278
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 976 185	4 858 279
Sum overføringer og disponeringer		2 976 185	4 858 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	377 548	0
Sum finansielle anleggsmidler		377 548	0
Sum anleggsmidler		143 047 548	142 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		57 258	29 013
Andre fordringer	14	69 924	53 461
Sum fordringer		127 182	82 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 072	1 349 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 072	1 349 919
Sum omløpsmidler		1 418 254	1 432 391
SUM EIENDELER		144 465 802	144 102 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Fond	18	377 548	0
Annen egenkapital		24 267 513	21 668 876
Sum opptjent egenkapital		24 435 061	21 458 876
Sum egenkapital	15	24 645 061	21 668 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	60 605 968	65 102 370
Øvrig langsiktig gjeld	16	58 953 822	57 068 755
Sum annen langsiktig gjeld		119 559 790	122 171 125
Sum langsiktig gjeld		119 559 790	122 171 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 412	174 897
Annen kortsiktig gjeld	17	201 539	87 493
Sum kortsiktig gjeld		260 951	262 390
Sum gjeld		119 820 741	122 433 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 465 802	144 102 391
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	119 559 790	122 171 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329725

Enheten

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

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: Thor Steinar Møller
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	7 573 245	8 149 100
Sum inntekter		6 850 320	7 384 622
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	191 170
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 929 403	2 042 976
Sum kostnader		4 100 553	2 234 146
Driftsresultat		3 472 692	5 914 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 166	1 527
Sum finansinntekter		29 166	1 527
Annen rentekostnad		525 673	1 058 203
Sum finanskostnader		525 673	1 058 203
Netto finans		496 507	1 056 676
Ordinært resultat før skattekostnad		2 976 185	4 858 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 976 185	4 858 278
Årsresultat		2 976 185	4 858 278
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 976 185	4 858 279
Sum overføringer og disponeringer		2 976 185	4 858 279



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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	377 548	0
Sum finansielle anleggsmidler		377 548	0

Sum anleggsmidler		143 047 548	142 670 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		57 258	29 013
Andre fordringer	14	69 924	53 461
Sum fordringer		127 182	82 474

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 072	1 349 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 072	1 349 919

Sum omløpsmidler		1 418 254	1 432 391
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		144 465 802	144 102 391
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000

Opptjent egenkapital

Fond	18	377 548	0
Annen egenkapital		24 267 513	21 668 876
Sum opptjent egenkapital		24 435 061	21 458 876

Sum egenkapital	15	24 645 061	21 668 876
------------------------	-----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	60 605 968	65 102 370
Øvrig langsiktig gjeld	16	58 953 822	57 068 755
Sum annen langsiktig gjeld		119 559 790	122 171 125
Sum langsiktig gjeld		119 559 790	122 171 125
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 412	174 897
Annen kortsiktig gjeld	17	201 539	87 493
Sum kortsiktig gjeld		260 951	262 390
Sum gjeld		119 820 741	122 433 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 465 802	144 102 391
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	119 559 790	122 171 125



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 2021 Refstadhagen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 170 001	761 092
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 976 185	4 858 279
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 496 402	-4 929 891
Endringer i andre langsiktige poster	1 507 520	480 522
B. Årets endring disponible midler	-12 698	408 909
C. Disponible midler	1 157 303	1 170 001
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 418 254	1 432 391
Kortsiktig gjeld	-260 951	-262 390
C. Disponible midler	1 157 303	1 170 001

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



Resultatregnskap 2021 Refstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 848 139	7 384 622	6 747 989	6 890 942
Sum leieinntekt		6 848 139	7 384 622	6 747 989	6 890 942
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 181	0	500 000	0
Sum annen inntekt		2 181	0	500 000	0
Sum inntekt		6 850 320	7 384 622	7 247 989	6 890 942
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 170	9 870	21 150
Styrehonorar	3	150 000	170 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	838 863	371 731	550 000	590 000
Kostnad eiendom/lokale	6	414 375	541 802	602 000	306 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	305 575	301 539	305 000	315 421
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	10 848	13 213	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	5 603	16 808	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 744 712	283 578	819 000	437 000
Revisjonshonorar		5 392	5 268	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		92 048	89 892	92 000	95 000
Andre honorar	11	20 660	23 836	2 000	19 000
Kontorkostnad		1 334	420	2 500	500
TV/bredbånd		212 166	204 775	208 000	215 000
Kontingent og gaver		12 600	12 600	13 000	13 000
Forsikring		262 100	175 786	179 000	273 000
Andre kostnader	12	3 127	1 728	3 500	6 500
Sum kostnad		4 100 553	2 234 146	2 985 870	2 491 571
Driftsresultat før IN		2 749 767	5 150 477	4 262 119	4 399 371
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		722 925	764 478	0	0
Driftsresultat etter IN		3 472 692	5 914 955	4 262 119	4 399 371
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 166	1 527	0	0
Rentekostnad		525 673	1 058 203	592 749	438 722
Netto finansposter		496 507	1 056 676	592 749	438 722
Årsresultat		2 976 185	4 858 279	3 669 370	3 960 649
Overført til/fra annen egenkapital		2 598 637	4 858 279	0	0
Andre overføringer		377 548	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 976 185	4 858 279	0	0



Balanse 2021 Refstadhagen borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	142 670 000	142 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	377 548	0
Sum anleggsmidler		143 047 548	142 670 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		57 258	28 628
Kundefordringer		0	385
Andre kortsiktige fordringer	14	3 595	11 631
Forskuddsbetalte kostnader		66 329	41 830
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 291 072	1 349 919
Sum omløpsmidler		1 418 254	1 432 391
SUM EIENDELER		144 465 802	144 102 391



Balanse 2021 Refstadhagen borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Fond	18	377 548	0
Annen egenkapital		24 057 513	21 458 876
Sum opptjent egenkapital		24 435 061	21 458 876
Sum egenkapital	15	24 645 061	21 668 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	60 605 968	65 102 370
Borettsinnskudd		43 011 000	43 011 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	15 942 822	14 057 755
Sum langsiktig gjeld		119 559 790	122 171 125
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	452
Leverandørgjeld		59 412	174 897
Påløpne renter		125	0
Annen kortsiktig gjeld	17	201 414	87 041
Sum kortsiktig gjeld		260 951	262 390
Sum gjeld		119 820 741	122 433 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 465 802	144 102 391
Pantstillelser	19	119 559 790	122 171 125

Sted: _____

Dato: _____

Thor Steinar Møller
Styreleder_____
Anne-Lene Mathisen
Styremedlem_____
Malin Adolfsen
Styremedlem_____
Line Møller
Styremedlem_____
Berit Jelstad
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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 2021 Refstadhagen borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 049 516	2 379 510
3609 Leie parkering	91 800	107 900
3617 Leietillegg fjernvarme og strøm	485 004	485 004
3618 Leietillegg strøm elbillading	29 906	22 620
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 600	201 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	508 759	1 112 204
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 348 318	2 942 548
3690 Andre leieinntekter	133 236	133 236
Sum	6 848 139	7 384 622

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder felleskostnader til vedlikeholdsfond.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	2 181	0
Sum	2 181	0

Konto 3990 Andre driftsinntekter er fakturering til beboere for forbruk av strøm til elbillading i 2021.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 170
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	150 000	170 000
Sum	171 150	191 170

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



Noter årsregnskap 2021 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

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	205 251	86 668
6260 Fjernvarme	633 612	285 063
Sum	838 863	371 731

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	152 266	290 826
6360 Annet renhold	20 684	8 466
6361 Fast renhold	48 726	50 625
6362 Skadedyrutryddelse	10 249	4 305
6364 Matteleie	20 783	20 051
6391 Snømaking/strøing/feiing	46 506	56 321
6392 Containerleie/tømming	9 079	4 539
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	106 081	106 669
Sum	414 375	541 802

Konto 6360 Annet renhold er ekstra renhold smittevernstiltak og garasjevask.



Noter årsregnskap 2021 Refstadhagen borettslag

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	305 575	301 539
Sum	305 575	301 539

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	10 848	13 213
Sum	10 848	13 213

Konto 6420 Er Lisens for Lettstyrt HMS for 2021.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	988	599
6540 Inventar	0	1 162
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 083	10 349
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 463	4 698
6552 Driftsmateriell	1 069	0
Sum	5 603	16 808

Konto 6550 er innkjøp av grensaks og hekkesaks, og konto 6552 er koster, raker og avfallssekker.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	96 723	31 839
6603 Vedlikehold elektro	21 633	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	22 078
6611 Vedlikehold heiser	73 504	36 563
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	49 500	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	28 581	48 617
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	69 051	83 899
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6641 Malerarbeider	1 357 775	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 945	58 483
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 100
Sum	1 744 712	283 578

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Konto 6602 er søking etter lekkasje og diverse reparasjoner på rør, kranner og radiatorer. Konto 6613 er nytt sykkelstur og konto 6621 er service på ventilasjonsanlegg. Den største vedlikeholdskostnaden i 2021 er konto 6641 som gjelder maling av alle byggene i borettslaget.



Noter årsregnskap 2021 Refstadhagen borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 660	19 930
6730 Teknisk honorar	0	3 906
Sum	20 660	23 836

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører er honorar for IN, godkjenning av andelseiere, godkjenning av bruksoverlating, utstedelse av varsel om økning i felleskostnader og for eiendomsskatt og forbruk av strøm til elbillading i 2021.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	233	0
7770 Betalingskostnader	1 077	1 036
7771 Andre gebyrer	540	110
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	1 242	502
7790 Andre kostnader	0	2
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	0	75
Sum	3 127	1 728

Note 13 - Øremerkede midler

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

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	11 631
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 595	0
Sum	3 595	11 631

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra Klare Finans for 2021, som blir utbetalt i 2022



Noter årsregnskap 2021 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	0	377 548	377 548
Årets resultat	21 458 876	2 598 637	24 057 513
Sum opptjent egenkapital	21 458 876	2 976 185	24 435 061
Sum egenkapital	21 668 876	2 976 185	24 645 061



Noter årsregnskap 2021 Refstadhagen borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	16363605706	115052110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	1.79 %	0.718 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	01.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	99 449 000
Lånesaldo 01.01:	0	65 102 370
Avdrag i perioden:	228 744	5 767 658
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 271 256	59 334 712
Saldo 5 år frem i tid:	0	44 594 201
Andelssaldo 01.01:	0	14 057 755
Innbetalt IN i perioden:	0	2 607 992
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	722 925
Andelssaldo 31.12:	0	15 942 822
Sum pantegjeld for lån:	1 271 256	75 277 534

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115052110	1	2 463 860	2 463 860
	1	2 426 769	2 426 769
	2	2 421 471	4 842 942
	1	2 410 873	2 410 873
	1	2 384 380	2 384 380
	1	2 108 852	2 108 852
	1	2 066 463	2 066 463
	1	2 033 157	2 033 157
	1	1 955 192	1 955 192
	3	1 933 997	5 801 991
	1	1 881 011	1 881 011
	1	1 865 310	1 865 310
	1	1 759 143	1 759 143
	1	1 650 143	1 650 143
	2	1 586 559	3 173 118
	1	1 578 990	1 578 990
	1	1 544 170	1 544 170
	1	1 367 045	1 367 045
	1	1 351 149	1 351 149
	1	1 348 726	1 348 726
	1	1 314 058	1 314 058
	1	1 271 669	1 271 669
	1	1 206 572	1 206 572
	1	1 162 669	1 162 669
	1	1 120 280	1 120 280
	2	1 057 075	2 114 150
	1	1 006 738	1 006 738

107 Refstadhagen borettslag Org. nr. 993168424



Noter årsregnskap 2021 Refstadhagen borettslag

Langsiktig gjeld

	1	935 608	935 608
	1	855 349	855 349
	1	782 504	782 504
	1	638 813	638 813
	1	566 627	566 627
	1	346 389	346 389
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363605706	6	39 312	235 872
	1	35 332	35 332
	1	35 075	35 075
	1	34 801	34 801
	1	34 543	34 543
	1	34 011	34 011
	2	33 480	66 960
	1	32 948	32 948
	1	32 158	32 158
	1	31 885	31 885
	2	31 095	62 190
	5	30 821	154 105
	2	30 306	60 612
	3	28 711	86 133
	1	27 905	27 905
	1	27 486	27 486
	2	25 263	50 526
	2	24 457	48 914
	2	24 199	48 398
	2	23 136	46 272
	4	21 283	85 132

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 2021 Refstadhagen borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	194 746	86 235
2979 Andre forskudd	2 100	0
2980 Andre påløpte kostnader	4 144	0
2997 IN konto betalinger	425	807
Sum	201 414	87 041

Konto 2937 er Strøm- og fjernvarmekostnad for desember 2021, som er fakturert fra strømselskapet i januar 2022, konto 2979 er for mye innbetalt for elbillading, som vil bli utbetalt til andelseier i 2022, Konto 2980 er avsatt kostnad for reparasjon av radiator og dusjbatteri, som er fakturert i januar 2022.

Note 18 - Fond

Saldo konto 1395 bankkonto øremerkede midler er disponert som vedlikeholdsfond på konto 2075, kr 377 548. Beløpet er innbetalt fra andelseierne som felleskostnad for vedlikehold i perioden 2019 tom 2021.

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	76 548 790
Innskuddskapital	43 011 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	119 559 790
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	Thor Steinar Møller (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Anne-Lene Mathisen (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Line Møller (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Berit Jølstad (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Malin Adolfsen (sign.)	04.04.2022



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 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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, 9. april.2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth
Statsautorisert revisor