



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: c/o Larre Eiendom AS  
Gabels gate 41  
0262 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	768 000	700 800
Brenseloverskudd fra 2022, ikke utbetalt		-1 150	
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 850</b>	<b>700 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Renovasjonsgebyr		60 571	46 881
Vann- og avløpsgebyr		98 368	73 017
Kontroll av gårdsikum		1 111	2 039
Gårdsllys		4 572	5 442
Vedlikehold bygning		225 400	9 646
Dypoppsamlere		322 437	0
Kabel-TV		42 480	37 761
Leie av parkeringsplass		7 952	7 470
Snørydding, sandstrøing		22 439	17 263
Festeavgift		102 980	96 680
Forrentningsførsel		53 472	53 469
Vaktmestertjeneste ISS		0	37 865
Revisjonshonorar		32 188	41 200
Forsikringspremie		65 321	64 933
Verktøy, materiell		1 400	2 437
Øredifferanse		0	-2
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 691</b>	<b>496 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273 841</b>	<b>204 699</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen rentekostnad		57 789	42 376
Gebyr banktjenester		3 262	3 100
Andre renter, gebyrer			122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>61 051</b>	<b>45 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 051</b>	<b>-45 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-334 892	159 101
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1,3	910 803	910 803
Andel vaskeri		7 816	7 816
Andel fyranlegg		12 313	12 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt leie	1	0	8 027
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>8 027</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankkonto DNB Bank ASA	1	272 302	541 632
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>272 302</b>	<b>541 632</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>272 302</b>	<b>549 659</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 203 234</b>	<b>1 480 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 625	100 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap		1 426 020	1 091 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 426 020</b>	<b>-1 091 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 325 395</b>	<b>-990 502</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		636 800	636 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	935 294	1 071 192
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 572 094</b>	<b>1 707 992</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 572 094</b>	<b>1 707 992</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	93 691	12 875
Avsetning kostnad dypoppsamlere	1	322 438	
Forskuddsbetalt husleie	1	32 100	28 600
Brenseloverskudd 2022/2023	1	31 787	5 494
Kortsiktig gjeld Larre Eiendom	1	473 370	648 153
Påløpte renter DNB	1	2 744	2 520
Påløpt, ikke fakturert, Hafslund	1	405	527
Påløpt, ikke fakturert, IF forsikring	1	0	64 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>956 535</b>	<b>763 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 528 629</b>	<b>2 471 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 203 234</b>	<b>1 480 592</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394055

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 200 615  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØDBERGVEIEN 14 AS  
Forretningsadresse: c/o Larre Eiendom AS  
Gabels gate 41  
0262 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Sten Sture Larre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	768 000	700 800
Brenseloverskudd fra 2022, ikke utbetalt		-1 150	
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 850</b>	<b>700 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Renovasjonsgebyr		60 571	46 881
Vann- og avløpsgebyr		98 368	73 017
Kontroll av gårdsrum		1 111	2 039
Gårdslys		4 572	5 442
Vedlikehold bygning		225 400	9 646
Dypoppsamlere		322 437	0
Kabel-TV		42 480	37 761
Leie av parkeringsplass		7 952	7 470
Snørydding, sandstrøing		22 439	17 263
Festeavgift		102 980	96 680
Forrentningsførsel		53 472	53 469
Vaktmestertjeneste ISS		0	37 865
Revisjonshonorar		32 188	41 200
Forsikringspremie		65 321	64 933
Verktøy, materiell		1 400	2 437
Øredifferanse		0	-2
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 691</b>	<b>496 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273 841</b>	<b>204 699</b>
Annen rentekostnad		57 789	42 376
Gebyr banktjenester		3 262	3 100
Andre renter, gebyrer			122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>61 051</b>	<b>45 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 051</b>	<b>-45 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-334 892	159 101
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-334 892</b>	<b>159 101</b>



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	1, 3	910 803	910 803
Andel vaskeri		7 816	7 816
Andel fyranlegg		12 313	12 313
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>930 932</b>	<b>930 932</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt leie	1	0	8 027
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>8 027</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankkonto DNB Bank ASA	1	272 302	541 632
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>272 302</b>	<b>541 632</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>272 302</b>	<b>549 659</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 203 234</b>	<b>1 480 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 625	100 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 426 020	1 091 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 426 020</b>	<b>-1 091 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 325 395</b>	<b>-990 502</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		636 800	636 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	935 294	1 071 192



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 572 094</b>	<b>1 707 992</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 572 094</b>	<b>1 707 992</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	93 691	12 875
Avsetning kostnad			
dypoppsamlere	1	322 438	
Forskuddsbetalt husleie	1	32 100	28 600
Brenseloverskudd 2022/2023	1	31 787	5 494
Kortsiktig gjeld Larre			
Eiendom	1	473 370	648 153
Påløpte renter DNB	1	2 744	2 520
Påløpt, ikke fakturert,			
Hafslund	1	405	527
Påløpt, ikke fakturert,			
IF forsikring	1	0	64 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>956 535</b>	<b>763 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 528 629</b>	<b>2 471 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 203 234</b>	<b>1 480 592</b>



Organisasjonsnr: 931 200 615  
RØDBERGVEIEN 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld. Selskapets anleggsmidler står oppført til anskaffelseskost og er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp/nedvurderinger som følge av renteendringer. Inntekter resultatføres når de er opptjent. Selskapet er et boligselskap med begrenset ansvar som fyller vilkårene i skattelovens § 7-3 og skattlegges derved ikke som eget skattesubjekt.

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	930932.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler





BDO AS  
Malmskriverveien 18  
1337 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rødbergveien 14 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødbergveien 14 AS.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### 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 selskapet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets 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. 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.



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

BDO AS

Roald Haugland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L375Y-6EE8E-GN50N-F0NHN-LZAZT-V2G5G



## 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."

### Haugland, Roald

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 08:17:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L375Y-6EE8E-GN50N-F0NHN-LZAZT-1V2GSG

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>



## RØDBERGVEIEN 14 AS

### Resultatregnskap pr. 31.12

2023

2022

#### Driftsinntekter

Leieinntekter	note 1	768 000,00	700 800,00
Brenseloverskudd fra 2020, ikke utbetalt		-1 150,00	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>766 850,00</u>	<u>700 800,00</u>

#### Driftskostnader

Renovasjonsgebyr	60 570,68		
Vann- og avløpsgebyr	<u>98 367,96</u>	158 938,64	119 898,77
Kontroll av gårdsrum		1 111,00	2 039,00
Gårdslys		4 572,81	5 442,27
Vedlikehold bygning		225 400,00	9 646,00
Dypoppsamlere, 2 stk	note 8	322 437,50	-
Kabel-tv		42 480,00	37 760,60
Leie av parkeringsplass		7 952,00	7 470,00
Snørydding, sandstrøing		22 439,00	17 262,59
Festeavgift		102 980,00	96 680,00
Forretningsførsel	note 2	53 472,00	53 469,00
Vaktmestertjeneste ISS		0,00	37 864,98
Revisjonshonorar	note 2	32 187,50	41 200,00
Forsikringspremie		65 321,00	64 933,00
Verktøy, materiell		1 400,00	2 437,00
Ørediff.		0,00	-1,82
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>1 040 691,45</u>	<u>496 101,39</u>

#### **DRIFTSRESULTAT**

-273 841,45

204 698,61

#### Finansinntekter/kostnader

Renteutgifter, omkostninger pantelån		57 789,18	42 375,67
Andre renter/gebyrer		-	121,79
Gebyr banktjenester		3 261,75	3 100,22
<b>Netto finanskostnader</b>		<u>61 050,93</u>	<u>45 597,68</u>

#### **ÅRSRESULTAT**

-334 892,38

159 100,93

#### Overføringer

Overført til udekket tap	note 5	-334 892,38	159 100,93
<b>Sum overføringer</b>		<u>-334 892,38</u>	<u>159 100,93</u>



**RØDBERGVEIEN 14 AS**

<b><u>Balanse pr. 31.12</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>	
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>	<b>note 1, 3, 5</b>		
Bygninger	910 802,47	910 802,47	
Andel vaskeri	7 816,24	7 816,24	
Andel fyranlegg	12 313,07	12 313,07	
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b><u>930 931,78</u></b>	<b><u>930 931,78</u></b>	
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			<b>note 1</b>
Forskuddsbetalt kostnad	-	8 027,00	
Bankkonto DNB Bank ASA	<u>272 302,35</u>	<u>541 632,36</u>	
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b><u>272 302,35</u></b>	<b><u>549 659,36</u></b>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<b><u>1 203 234,13</u></b>	<b><u>1 480 591,14</u></b>	



## EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital note 4, 5 100 625,00 100 625,00

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap note 5 -1 091 127,28 -1 250 228,21

Resultat note 5 -334 892,38 159 100,93

Sum annen egenkapital -1 426 019,66 -1 091 127,28

**SUM EGENKAPITAL -1 325 394,66 -990 502,28**

### GJELD

#### Langsiktig gjeld

Leieboerobligasjoner note 6 636 800,00 636 800,00

Pantelån DNB Bank ASA note 1, 6 935 293,54 1 071 191,93

Sum langsiktig gjeld 1 572 093,54 1 707 991,93

#### Kortsiktig gjeld

note 1, 7

##### Leverandører:

IF skadeforsikring 66 404,00 -

Larre Eiendom AS 14 412,00

BDO AS 12 875,00 12 875,00

Avsetning kostnad dypoppsamlere 322 437,50 -

Forskuddsbetalt husleie mv. 32 100,00 28 600,00

##### Brenseloverskudd 2023:

Brenselregnskap 2023 258 297,00

Innbetalt á konto 2023 -226 510,00 31 787,00 5 494,00

Larre Eiendom, brenselregnskap 2023 200 217,00

Larre Eiendom, brenselregnskap 2022 200 666,00

Larre Eiendom, brenselregnskap 2019-2021 447 487,07 200 666,00

Nedbetalt gjeld til Larre Eiendom AS - 375 000,00 447 487,07

Påløpte renter DNB 2 744,38 2 519,50


Påløpt ikke fakturert, Hafslund 405,30 526,92

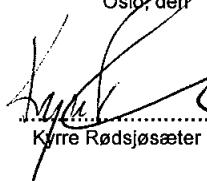
Påløpt ikke fakturert, IF - 64 933,00

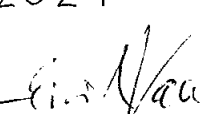
Sum kortsiktig gjeld 956 535,25 763 101,49

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 1 203 234,13 1 480 591,14**

Oslø, den 5/4 2024

  
Sten Sture Larre

  
Kyrrre Rødsjøsæter

  
Eivind Vaa



## RØDBERGVEIEN 14 AS

---

### Noter til regnskapet pr. 31.12.2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Selskapets anleggsmidler står oppført til anskaffelseskost og er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp/nedvurderinger som følge av renteendringer.

Inntekter resultatføres når de er opptjent.

Selskapet er et boligselskap med begrenset ansvar som fyller vilkårene i skattelovens § 7-3 og skattlegges derved ikke som eget skattesubjekt.

#### Note 2 Ansatte, godtgjørelser mm.

Selskapet har ikke egne ansatte, men leier inn ekstern forretningsfører som ivaretar den daglige driften i selskapet. Selskapet faller dermed ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2023 kr 32.187,50,- (inkl. mva).

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Anskaffelseskost
Gnr 85, bnr 160, bygg	910 802,47
Andel vaskeri	7 816,24
Andel fyranlegg	<u>12 313,07</u>
<b>Sum</b>	<b><u>930 931,78</u></b>



## Note 4 Aksjekapital

Selskapet er et boligaksjeselskap med 16 leiligheter.

Selskapets aksjekapital er kr 100 625,- fordelt på 161 aksjer á kr 625,- fullt innbetalte og lydende på navn.

Aksjene er inndelt i 2 grupper: 1 A-aksje á kr 625,- og 160 B-aksjer á kr 625,-.

Til hver leilighet er utstedt 10 B-aksjer. Ifølge selskapets vedtekter har A-aksjen krav på å velge styrets leder og en personlig vararepresentant for denne. Videre har A-aksjen 161 stemmer når det gjelder forpliktelser pålagt i festeavtalen og derav følgende ev. husleieforhøyelser samt ved forandringer i vedtektene.

Eiendommen står på festet tomt, festeavtalen løper i 99 år fra 1958.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	100 625	-1 091 127	-990 502
Årets resultat		-334 892	-334 892
<b>Egenkapital per 31.12.2023</b>	<b>100 625</b>	<b>- 1 426 020</b>	<b>- 1 325 395</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygget, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Selskapets styre vurderer dermed den faktiske egenkapitalen som positiv.

## Note 6 Gjeld og sikkerhetsstillelse

	2023	2022
Leieboerobligasjoner	636 800	636 800
Pantelån DNB Bank ASA	<u>935 294</u>	<u>1 071 192</u>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 572 094</b>	<b>1 707 992</b>

Selskapet har pant i leieboerobligasjonene til sikkerhet for krav etter leiekontraktene.

DNB Bank ASA innehar panterettavtale pålydende kr 3 500 000 i gnr. 85, bnr. 160, Rødbergveien 14 til sikkerhet for selskapets lån.

Lånet er et annuitetslån over 22 år med gjenværende løpetid til 2029.

Nominell rentesats er 6,3 % p.a. per 31.12.2023. Månedlig terminbeløp er kr 16 444.



## Note 7 Mellomværende

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til Larre Eiendom AS	473 370	648 153

Gjelden består av Rødbergveien 14 sin andel av felles brenselsregnskap for årene 2019 – 2023, hvorav kr 375 000 er nedbetalt i januar 2023.

Gjelden har ikke vært gjenstand for renteberegning.

## Note 8 Dypoppsamlere

Det ble besluttet i generalforsamlingen 19.06.2023 å investere i 2 stk. dypoppsamlere som erstatning for søppelrom og standplass for papirbeholdere. Kostnaden (kr 322.437,50) inkluderer komplette oppsamlere med innkast og låser, samt graving og påslag fra entreprenøren.



## RØDBERGVEIEN 14 AS

### Årsregnskap 2023 - spesifikasjon av regnskapsposter

#### Leieinntekter

Husleie 2023: kr 3650 x 16 x 6	350 400,00
Husleie 2023: kr 4350 x 16 x 6	417 600,00
Brenseloverskudd 2020, ikke utbetalt	-1 150,00
Sum leieinntekter 2023	<u>766 850,00</u>

#### Vedlikehold bygning

Birkely, befaring vedrørende nye vinduer	4 688,00
Christiania Rørleggerbedrift, høytrykkspyling og kamerainspeksjon	40 000,00
Randem & Hübner, rens av avtrekkskanaler	31 550,00
Rørleggermester Solli, staking av rør	2 500,00
Christiania Rørleggerbedrift, vedlikeholdsspyling og rørinspeksjon	67 939,00
Stake & Graveservice, rensing og strømperehabilitering	78 723,00
	<u>225 400,00</u>

#### Pantelån DNB Bank ASA

Inngående balanse, gjeld per 01.01.2023	1 071 191,93
Betalte avdrag i 2023	-135 898,39
Utgående balanse, restgjeld per 31.12.2023	<u>935 293,54</u>
Fradragsberettigede renter/omkostninger pantelån 2023	57 789,18
herav påløpte, ikke forfalte renter 15.12-31.12.2023	-2 744,38
Påløpte renter 15.12-31.12.2022, betalt 15.01.2023	<u>2 519,50</u>
Betalte renter/omkostninger pantelån 2023	<u>57 564,30</u>