



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Njål Honohan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	8 343 071	7 895 375
Sum inntekter		7 580 795	7 030 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 904 966	2 695 387
Sum kostnader		3 098 935	2 866 535
Driftsresultat		5 244 136	5 028 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 532	56 174
Sum finansinntekter		104 532	56 174
Annen rentekostnad		1 692 901	691 898
Sum finanskostnader		1 692 901	691 898
Netto finans		1 588 369	635 724
Ordinært resultat før skattekostnad		3 655 766	4 393 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 655 766	4 393 114
Årsresultat		3 655 766	4 393 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 655 767	4 393 117
Sum overføringer og disponeringer		3 655 767	4 393 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	9	666 368	514 810
Sum finansielle anleggsmidler		666 368	514 810
Sum anleggsmidler		143 336 368	143 184 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		117 201	36 385
Andre fordringer		50 726	55 186
Sum fordringer		167 927	91 571
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 210	1 516 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 210	1 516 715
Sum omløpsmidler		1 670 137	1 608 286
SUM EIENDELER		145 006 505	144 793 096
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond		666 368	514 810
Annen egenkapital		32 027 576	28 523 367
Sum opptjent egenkapital		32 483 945	28 828 178
Sum egenkapital	10	32 693 945	29 038 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	52 756 592	55 511 091
Øvrig langsiktig gjeld	11	59 236 103	59 998 378
Sum annen langsiktig gjeld		111 992 695	115 509 469
Sum langsiktig gjeld		111 992 695	115 509 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 177	71 707
Annen kortsiktig gjeld		273 689	173 743
Sum kortsiktig gjeld		319 866	245 450
Sum gjeld		112 312 561	115 754 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 006 505	144 793 096
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	111 992 695	115 509 469



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 501397

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Njål Honohan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	8 343 071	7 895 375
Sum inntekter		7 580 795	7 030 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	193 970	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 904 966	2 695 387
Sum kostnader		3 098 935	2 866 535
Driftsresultat		5 244 136	5 028 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 532	56 174
Sum finansinntekter		104 532	56 174
Annen rentekostnad		1 692 901	691 898
Sum finanskostnader		1 692 901	691 898
Netto finans		1 588 369	635 724
Ordinært resultat før skattekostnad		3 655 766	4 393 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 655 766	4 393 114
Årsresultat		3 655 766	4 393 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 655 767	4 393 117
Sum overføringer og disponeringer		3 655 767	4 393 117



Organisasjonsnr: 993 168 424
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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 9 666 368 514 810
Sum finansielle anleggsmidler 666 368 514 810

Sum anleggsmidler 143 336 368 143 184 810

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 117 201 36 385
Andre fordringer 50 726 55 186
Sum fordringer 167 927 91 571

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 502 210 1 516 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 502 210 1 516 715

Sum omløpsmidler 1 670 137 1 608 286

SUM EIENDELER 145 006 505 144 793 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital 210 000 210 000

Opptjent egenkapital

Fond 666 368 514 810
Annen egenkapital 32 027 576 28 523 367
Sum opptjent egenkapital 32 483 945 28 828 178

Sum egenkapital 10 32 693 945 29 038 178



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	52 756 592	55 511 091
Øvrig langsiktig gjeld	11	59 236 103	59 998 378
Sum annen langsiktig gjeld		111 992 695	115 509 469
Sum langsiktig gjeld		111 992 695	115 509 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 177	71 707
Annen kortsiktig gjeld		273 689	173 743
Sum kortsiktig gjeld		319 866	245 450
Sum gjeld		112 312 561	115 754 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 006 505	144 793 096
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	111 992 695	115 509 469



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 2023 Refstadhagen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 362 836	1 157 303
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 655 767	4 393 117
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 754 499	-5 094 877
Endringer i andre langsiktige poster	-913 834	907 293
B. Årets endring disponible midler	-12 565	205 532
C. Disponible midler	1 350 271	1 362 836
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 670 137	1 608 286
Kortsiktig gjeld	-319 866	-245 450
C. Disponible midler	1 350 271	1 362 836

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



Resultatregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 580 795	7 029 366	7 311 978	8 116 582
Sum leieinntekt		7 580 795	7 029 366	7 311 978	8 116 582
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 408	0	0
Sum annen inntekt		0	1 408	0	0
Sum inntekt		7 580 795	7 030 774	7 311 978	8 116 582
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 970	21 150	21 150	23 970
Styrehonorar	3	170 000	150 000	150 000	170 000
Driftskostnad					
Energikostnad		887 347	881 983	805 000	805 000
Kostnad eiendom/lokale	5	367 406	338 578	352 000	378 000
Kommunale avgifter/renovasjon		383 873	319 658	362 000	393 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	7 457	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 909	12 109	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	425 509	445 587	492 000	602 000
Revisjonshonorar		5 948	5 565	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		98 222	95 454	98 000	103 000
Andre honorar		65 297	20 970	19 000	21 000
Kontorkostnad		11 822	4 237	5 000	14 000
TV/bredbånd		252 538	217 331	235 000	270 000
Kontingent og gaver		12 600	13 100	13 000	13 000
Forsikring		386 712	329 928	352 000	447 000
Andre kostnader		2 783	3 430	5 500	5 500
Sum kostnad		3 098 935	2 866 535	2 959 650	3 296 470
Driftsresultat før IN		4 481 860	4 164 239	4 352 328	4 820 112
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		762 276	864 601	0	0
Driftsresultat etter IN		5 244 136	5 028 840	4 352 328	4 820 112
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 532	56 174	0	0
Rentekostnad		1 692 901	691 898	953 100	2 010 000
Netto finansposter		1 588 369	635 724	953 100	2 010 000
Årsresultat		3 655 767	4 393 117	3 399 228	2 810 112
Overført til/fra annen egenkapital		3 504 209	4 255 854	0	0
Andre overføringer		151 558	137 263	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 655 767	4 393 117	0	0



Balanse 2023 Refstadhagen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	142 670 000	142 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	666 368	514 810
Sum anleggsmidler		143 336 368	143 184 810
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		117 201	36 385
Andre kortsiktige fordringer		0	2 893
Forskuddsbetalte kostnader		50 726	52 293
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		1 502 210	1 516 715
Sum omløpsmidler		1 670 137	1 608 286
SUM EIENDELER		145 006 505	144 793 096



Balanse 2023 Refstadhagen borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		666 368	514 810
Annen egenkapital		31 817 576	28 313 367
Sum opptjent egenkapital		32 483 945	28 828 178
Sum egenkapital	10	32 693 945	29 038 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	52 756 592	55 511 091
Borettsinnskudd		43 011 000	43 011 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	16 225 103	16 987 378
Sum langsiktig gjeld		111 992 695	115 509 469
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		157	1 330
Leverandørgjeld		46 177	71 707
Påløpne renter		292	201
Annen kortsiktig gjeld		273 240	172 212
Sum kortsiktig gjeld		319 866	245 450
Sum gjeld		112 312 561	115 754 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 006 505	144 793 096
Pantstillelser	12	111 992 695	115 509 469

Sted: _____

Dato: _____

Njål Honohan
Styreleder_____
Berit Jelstad
Nestleder_____
Håkon Sandbakken
Styremedlem_____
Margrethe Haagensen Sveen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 721 264	2 119 152
3609 Leie parkering	107 400	92 600
3617 Leietillegg fjernvarme og strøm	0	485 004
3618 Leietillegg strøm elbillading	115 208	84 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	236 880	201 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 713 469	677 578
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 553 338	3 235 896
3690 Avsetning fremtidig vedlikehold	133 236	133 236
Sum	7 580 795	7 029 366

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	1 408
Sum	0	1 408

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	23 970	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	170 000	150 000
Sum	193 970	171 150

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

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 og utgjør 25 680 600 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.89154402.



Noter årsregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	75 387	68 848
6360 Annet renhold	13 402	12 436
6361 Fast renhold	70 361	64 060
6362 Skadedyrutryddelse	29 112	21 110
6364 Matteleie	23 951	21 671
6390 Andre driftskostnader	1 249	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 881	38 741
6392 Containerleie/tømming	11 233	17 145
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	100 829	94 567
Sum	367 406	338 578

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	0	7 457
Sum	0	7 457

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	399	913
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	8 468
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	799	1 207
6552 Driftsmateriell	3 711	1 521
Sum	4 909	12 109

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	24 013	0
6602 Vedlikehold VVS	66 190	22 345
6603 Vedlikehold elektro	14 244	8 165
6611 Vedlikehold heiser	63 430	71 543
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 555	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	28 000	31 815
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	172 487	70 386
6641 Malerarbeider	1 098	958
6648 Vedlikehold dører og porter	27 350	210 938
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	23 142	29 438
Sum	425 509	445 587

Konto 6692 gjelder i hovedsak rens /vedlikehold av søppelbrønner.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Øremerkede midler

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



Noter årsregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

Note 10 - 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	514 810	151 558	666 368
Årets resultat	28 313 367	3 504 209	31 817 576
Sum opptjent egenkapital	28 828 178	3 655 767	32 483 945
Sum egenkapital	29 038 178	3 655 767	32 693 945



Noter årsregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	16363605706	115052110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	5.39 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	29.12.2025	01.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	99 449 000
Lånesaldo 01.01:	966 285	54 544 806
Avdrag i perioden:	306 907	2 447 592
Lånesaldo 31.12:	659 378	52 097 214
Saldo 5 år frem i tid:	0	40 077 511
Andelssaldo 01.01:	0	16 987 378
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	762 276
Andelssaldo 31.12:	0	16 225 103
Sum pantegjeld for lån:	659 378	68 322 317

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115052110	1	2 236 213	2 236 213
	1	2 202 550	2 202 550
	2	2 197 740	4 395 480
	1	2 188 122	2 188 122
	1	2 164 077	2 164 077
	1	1 914 006	1 914 006
	1	1 875 533	1 875 533
	1	1 845 305	1 845 305
	1	1 774 543	1 774 543
	2	1 755 307	3 510 614
	1	1 707 216	1 707 216
	1	1 692 966	1 692 966
	1	1 596 608	1 596 608
	1	1 497 679	1 497 679
	2	1 439 970	2 879 940
	1	1 433 100	1 433 100
	1	1 401 498	1 401 498
	1	1 240 738	1 240 738
	1	1 226 310	1 226 310
	1	1 224 111	1 224 111
	1	1 192 647	1 192 647
	1	1 154 174	1 154 174
	1	1 095 092	1 095 092
	1	1 055 245	1 055 245
	1	1 016 773	1 016 773
	2	959 407	1 918 814
	1	913 721	913 721
	1	849 163	849 163

107 Refstadhagen borettslag Org. nr. 993168424



Noter årsregnskap 2023 Refstadhagen borettslag

Langsiktig gjeld

	1	776 320	776 320
	1	710 205	710 205
	1	579 790	579 790
	1	514 274	514 274
	1	314 385	314 385
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363605706	6	20 390	122 340
	1	18 326	18 326
	1	18 193	18 193
	1	18 051	18 051
	1	17 917	17 917
	1	17 641	17 641
	2	17 365	34 730
	1	17 089	17 089
	1	16 680	16 680
	1	16 538	16 538
	2	16 128	32 256
	5	15 986	79 930
	2	15 719	31 438
	3	14 892	44 676
	1	14 474	14 474
	1	14 257	14 257
	2	13 103	26 206
	2	12 685	25 370
	2	12 552	25 104
	2	12 000	24 000
	4	11 039	44 156

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 2023 Refstadhagen borettslag

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	68 981 695
Innskuddskapital	43 011 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	111 992 695
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	Njål Honohan (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Berit Jelstad (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Håkon Sandbakken (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Margrethe Haagensen Sveen (sign.)	16.04.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

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

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	Tromsheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: DO4D6-YLKCW-3KA3O-FNP2X-XS3Z3-P4752



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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-17 13:54:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DO4D6-YLKCW-3KA3O-FNP2X-XS3Z3-P4752

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>