



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 277
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Refsnesalleen 4 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asbjørn Frogner Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 2 | 3 428 304 | 3 272 256 |
| Sum inntekter | | 3 428 304 | 3 272 256 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 120 453 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 012 927 | 2 340 960 |
| Sum kostnader | | 2 933 731 | 3 091 128 |
| Driftsresultat | | 494 573 | 181 128 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 617 | 2 687 |
| Sum finansinntekter | | 7 617 | 2 687 |
| Annen rentekostnad | | 11 948 | 16 595 |
| Sum finanskostnader | | 11 948 | 16 595 |
| Netto finans | | 15 102 | 5 835 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 290 593 | 803 288 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 290 593 | 803 288 |
| Årsresultat | | 509 675 | 186 963 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 509 675 | 186 963 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 509 675 | 186 963 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5 | 9 097 125 | 9 097 125 |
| Sum varige driftsmidler | | 9 097 125 | 9 097 125 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 3 | 60 000 | 60 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 60 000 | 60 000 |
| Sum anleggsmidler | | 9 157 125 | 9 157 125 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 21 676 | 30 252 |
| Andre fordringer | | 245 567 | 619 104 |
| Sum fordringer | | 267 243 | 649 356 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 382 384 | 868 072 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 382 384 | 868 072 |
| Sum omløpsmidler | | 1 649 627 | 1 517 428 |
| SUM EIENDELER | | 10 806 752 | 10 674 553 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 10 000 | 10 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 | 10 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 8 865 629 | 8 355 954 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 865 629 | 8 355 954 |
| Sum egenkapital | | 8 875 629 | 8 365 954 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 119 933 | 560 135 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 1 289 800 | 1 289 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 409 733 | 1 849 935 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 409 733 | 1 849 935 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 510 172 | 428 040 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 218 | 30 623 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 521 390 | 458 663 |
| Sum gjeld | | 1 931 123 | 2 308 598 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 806 752 | 10 674 553 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 1 409 733 | 1 849 935 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 462927

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 277
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Refsnesalleen 4 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asbjørn Frogner Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 212 277
Refsnesalleen 4 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 2 | 3 428 304 | 3 272 256 |
| Sum inntekter | | 3 428 304 | 3 272 256 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 120 453 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 012 927 | 2 340 960 |
| Sum kostnader | | 2 933 731 | 3 091 128 |
| Driftsresultat | | 494 573 | 181 128 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 617 | 2 687 |
| Sum finansinntekter | | 7 617 | 2 687 |
| Annen rentekostnad | | 11 948 | 16 595 |
| Sum finanskostnader | | 11 948 | 16 595 |
| Netto finans | | 15 102 | 5 835 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 290 593 | 803 288 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 290 593 | 803 288 |
| Årsresultat | | 509 675 | 186 963 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 509 675 | 186 963 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 509 675 | 186 963 |



Organisasjonsnr: 948 212 277
Refsnesalleen 4 Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5 9 097 125 9 097 125
Sum varige driftsmidler 9 097 125 9 097 125

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 3 60 000 60 000
Sum finansielle anleggsmidler 60 000 60 000

Sum anleggsmidler 9 157 125 9 157 125

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 21 676 30 252
Andre fordringer 245 567 619 104
Sum fordringer 267 243 649 356

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 382 384 868 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 382 384 868 072

Sum omløpsmidler 1 649 627 1 517 428

SUM EIENDELER 10 806 752 10 674 553

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 10 000 10 000
Sum innskutt egenkapital 10 000 10 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 865 629 8 355 954
Sum opptjent egenkapital 8 865 629 8 355 954



| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | 8 875 629 | 8 365 954 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 119 933 | 560 135 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 1 289 800 | 1 289 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 409 733 | 1 849 935 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 409 733 | 1 849 935 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 510 172 | 428 040 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 218 | 30 623 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 521 390 | 458 663 |
| Sum gjeld | | 1 931 123 | 2 308 598 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 806 752 | 10 674 553 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 1 409 733 | 1 849 935 |



Organisasjonsnr: 948 212 277
Refsnesalleen 4 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Felleskostnader | | 3 272 304 | 3 116 256 | 3 272 069 | 3 272 069 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 156 000 | 156 000 | 156 000 | 156 000 |
| SUM INNETEKTER | | 3 428 304 | 3 272 256 | 3 428 069 | 3 428 069 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Lønn | 1 | 5 568 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Styrehonorar | | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 14 885 | 14 100 | 18 330 | 18 330 |
| Strøm | | 67 371 | 109 232 | 121 000 | 72 000 |
| Renhold | | 165 744 | 149 856 | 155 000 | 162 000 |
| Vedlikehold bygg | | 77 058 | 95 271 | 100 000 | 100 000 |
| Vedlikehold VVS | | 68 917 | -6 580 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold elektro | | 79 523 | 5 086 | 100 000 | 100 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | | 235 870 | 214 704 | 170 000 | 170 000 |
| Vedlikehold vaskeri | | 0 | 2 093 | 20 000 | 20 000 |
| Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading | | 67 900 | 0 | 0 | 80 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 16 000 | 16 000 | 11 500 | 11 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 268 302 | 268 302 | 268 300 | 281 715 |
| Andre konsulenttjenester | | 24 047 | 71 097 | 0 | 0 |
| Årsavgift TV | | 542 661 | 415 116 | 430 000 | 535 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Forsikringer | | 191 790 | 177 339 | 195 000 | 230 000 |
| Kommunale avgifter | | 937 344 | 1 370 493 | 1 300 000 | 1 182 000 |
| Andre driftskostnader | | 40 752 | 59 020 | 60 039 | 60 024 |
| SUM KOSTNADER | | 2 933 731 | 3 091 128 | 3 139 169 | 3 212 569 |
| DRIFTSRESULTAT | | 494 573 | 181 128 | 288 900 | 215 500 |
| FINANSINNEKT. OG -KOSTN. | | | | | |
| Renteinntekter | | 7 617 | 2 687 | 100 | 500 |
| Rentekostnader | | 11 948 | 16 595 | 14 800 | 6 000 |
| Utbytte Gjensidige | | 19 433 | 19 743 | 0 | 0 |
| RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN. | | 15 102 | 5 835 | -14 700 | -5 500 |
| ÅRSRESULTAT | | 509 675 | 186 963 | 274 200 | 210 000 |
| OVERFØRINGER OG DISPONERINGER | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 509 675 | 186 963 | 274 200 | 210 000 |
| SUM OVERFØRINGER | | 509 675 | 186 963 | 274 200 | 210 000 |



BALANSE 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Bygninger | 5 | 9 097 125 | 9 097 125 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | 3 | 60 000 | 60 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 9 157 125 | 9 157 125 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Restanse felleskostnader | | 21 676 | 30 252 |
| Andre fordringer | | 245 567 | 619 104 |
| BANKINNSKUDD OG KONTANTER | | | |
| Bank | | 1 382 353 | 868 041 |
| Skattetrekk | | 31 | 31 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 649 627 | 1 517 428 |
| SUM EIENDELER | | 10 806 752 | 10 674 553 |



BALANSE 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelskapital | | 10 000 | 10 000 |
| Annen egenkapital | | 8 355 954 | 8 355 954 |
| Årets resultat | | 509 675 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 8 875 629 | 8 365 954 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pantegjeld | 6 | 119 933 | 560 135 |
| Borettsinnskudd | 4 | 1 289 800 | 1 289 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 409 733 | 1 849 935 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til VBBL/andre | | 0 | 2 944 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 218 | 15 191 |
| Leverandørgjeld | | 510 172 | 428 040 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 12 488 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 521 390 | 458 663 |
| SUM GJELD | | 1 931 123 | 2 308 598 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 806 752 | 10 674 553 |
| Pantestillelser | | 1 409 733 | 1 849 935 |

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Asbjørn Frogner Nielsen
Styreleder

Eva Frøland
Styremedlem

Tomm Saastad
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 1 058 765 | 1 303 868 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 509 675 | 186 963 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -440 202 | -432 066 |
| B. Årets endring disponible midler | 69 473 | -245 103 |
| C. Disponible midler UB | 1 128 237 | 1 058 765 |

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det utbetalt lønn til 2 personer.

Note 2 - Andre drifts inntekter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 3299 Tillegg til dekning av fiber | 156 000 | 156 000 |
| Sum | -156 000 | -156 000 |

Note 3 - Aksjer og andeler

| | Antall | Pålydende | Bokført verdi |
|--------------------|--------|-----------|---------------|
| Refsnes Fritidshus | 100 | 600 | 60 000 |

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er på kr. 426 600,-.

Note 4 - Borettsinnskudd

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 BORETT SINNSKUDD | 1 289 800 | 1 289 800 |
| Sum | -1 289 800 | -1 289 800 |

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Kostpris 1965 | 5 026 234 |
| Påkostninger balkonger/isolering 1990 | 3 788 519 |
| Renovasjonshus | 282 372 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 9 097 125 |

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

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Refsnesalleen 4 Borettslag

Note 6 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------------|--|
| Kreditor: | Nordea Bank Abp, filial i Norge |
| Lånenummer: | 61188156702 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2008 |
| Rentesats: | 4.40 % |
| Beregnet innfridd: | 31.03.2023 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 370 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 560 135 |
| Avdrag i perioden: | 440 202 |
| Lånesaldo 31.12: | 119 933 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188156702 | 60 | 1 299 | 77 940 |
| | 4 | 1 123 | 4 492 |
| | 16 | 1 113 | 17 808 |
| | 18 | 985 | 17 730 |
| | 2 | 974 | 1 948 |

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 4 Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Asbjørn Frogner Nielsen (sign.) | 15.02.2023 |
| Styremedlem | Tomm Saastad (sign.) | 15.02.2023 |
| Styremedlem | Eva Frøland (sign.) | 15.02.2023 |



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------------|---------------|------------------|
| Hansen, Jon Audun Feldt | BANKID | 2023-02-16 18:34 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------------|---------------|------------------|
| Hansen, Jon Audun Feldt | BANKID | 2023-02-16 18:34 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.