



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 118 072  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### 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: Christian Studsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 16.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	5 904 931	5 429 034
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 904 931</b>	<b>5 429 034</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	180 281	180 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	33 765	26 446
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	3 751 784	4 561 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 965 830</b>	<b>4 768 326</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 939 101</b>	<b>660 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 016	58 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 016</b>	<b>58 097</b>
Annen rentekostnad		811 230	519 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811 230</b>	<b>519 729</b>
<b>Netto finans</b>		<b>738 214</b>	<b>461 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 077</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 200 887	199 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 176 871	4 176 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	330 306	272 989
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 507 177</b>	<b>4 449 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 507 177</b>	<b>4 449 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		45 157	13 533
Andre fordringer	14,15	411 328	632 599
<b>Sum fordringer</b>		<b>456 485</b>	<b>646 132</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 581 281	1 142 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 581 281</b>	<b>1 142 879</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 037 766</b>	<b>1 789 010</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 544 943</b>	<b>6 238 870</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 300</b>	<b>29 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-22 219 902	-23 420 789



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 249 202</b>	<b>-23 450 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-22 219 902</b>	<b>-23 420 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	28 311 460	29 301 307
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 311 460</b>	<b>29 301 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 311 460</b>	<b>29 301 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		404 916	310 602
Skyldige offentlige avgifter		1 532	1 528
Annen kortsiktig gjeld	18	46 937	46 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 385</b>	<b>358 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 764 845</b>	<b>29 659 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 544 943</b>	<b>6 238 870</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	28 311 460	29 301 307



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472072

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 118 072  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### 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: Christian Studsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 968 118 072  
BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	5 904 931	5 429 034
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 904 931</b>	<b>5 429 034</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	180 281	180 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	33 765	26 446
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	3 751 784	4 561 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 965 830</b>	<b>4 768 326</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 939 101</b>	<b>660 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 016	58 097
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 016</b>	<b>58 097</b>
Annen rentekostnad		811 230	519 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811 230</b>	<b>519 729</b>
<b>Netto finans</b>		<b>738 214</b>	<b>461 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 077</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 200 887	199 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>



Organisasjonsnr: 968 118 072  
BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 176 871	4 176 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	330 306	272 989
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 507 177</b>	<b>4 449 860</b>

**Sum anleggsmidler** **4 507 177** **4 449 860**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		45 157	13 533
Andre fordringer	14,15	411 328	632 599
<b>Sum fordringer</b>		<b>456 485</b>	<b>646 132</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 581 281	1 142 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 581 281</b>	<b>1 142 879</b>

**Sum omløpsmidler** **2 037 766** **1 789 010**

**SUM EIENDELER** **6 544 943** **6 238 870**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		29 300	29 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 300</b>	<b>29 300</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-22 219 902	-23 420 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 249 202</b>	<b>-23 450 089</b>

**Sum egenkapital** **16** **-22 219 902** **-23 420 789**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	28 311 460	29 301 307
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 311 460</b>	<b>29 301 307</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 311 460</b>	<b>29 301 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		404 916	310 602
Skyldige offentlige			
avgifter		1 532	1 528
Annen kortsiktig gjeld	18	46 937	46 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 385</b>	<b>358 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 764 845</b>	<b>29 659 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 544 943</b>	<b>6 238 870</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	28 311 460	29 301 307



Organisasjonsnr: 968 118 072  
BORETTSLAGET ROSENHOFF KV 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 430 658</b>	<b>2 477 753</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 200 887	199 075
Tilbakeføring av avskrivning	33 765	26 446
Kjøp / salg anleggsmidler	-91 081	-214 550
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-989 847	-1 058 067
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>153 724</b>	<b>-1 047 095</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 584 382</b>	<b>1 430 658</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	45 157	13 533
Mellomregning finansieringsforetak	11 553	0
Forskuttering forsikringsaker	51 156	0
Andre kortsiktige fordringer	835	627
Andre forskuddsbet. kostnader	347 784	631 972
Driftskonto	1 581 281	1 142 879
Leverandører	-404 916	-310 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 532	-1 528
Påløpne renter langsiktig gjeld	-6 361	-3 050
Påløpte energikostnader	-23 833	-19 331
Forskudd / overdekning	-16 743	-23 841
<b>Disponible midler</b>	<b>1 584 382</b>	<b>1 430 658</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 791 963	5 429 034	5 665 716	6 189 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 791 963</b>	<b>5 429 034</b>	<b>5 665 716</b>	<b>6 189 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Gevinst ved salg av eiendel	2	111 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	1 968	0	0	1 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>112 968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 904 931</b>	<b>5 429 034</b>	<b>5 665 716</b>	<b>6 190 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	30 286	30 287	35 000	30 000
Styrehonorar	4	149 995	150 000	150 000	150 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	33 765	26 446	18 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	6	218 673	185 573	200 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	7	281 361	254 802	215 000	257 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	863 745	817 168	794 000	1 025 660
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	2 375	3 653	0	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	98 440	23 248	5 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	11	686 510	1 783 639	916 000	783 000
Revisjonshonorar		9 062	8 783	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		182 894	176 368	182 000	182 000
Andre honorar	12	74 117	83 208	6 000	58 000
Kontorkostnad		8 553	4 967	0	2 000
TV/bredbånd		626 331	604 973	625 000	626 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 584	5 278	1 000	1 000
Kontingent og gaver		2 300	0	1 000	1 000
Forsikring		522 607	476 987	511 000	557 000
Andre kostnader	13	166 232	132 945	139 000	152 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 965 830</b>	<b>4 768 326</b>	<b>3 806 000</b>	<b>4 078 660</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 939 101</b>	<b>660 708</b>	<b>1 859 716</b>	<b>2 111 340</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		73 016	58 097	0	0
Rentekostnad		811 230	519 729	560 886	1 148 598
<b>Netto finansposter</b>		<b>738 214</b>	<b>461 632</b>	<b>560 886</b>	<b>1 148 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>	<b>1 298 830</b>	<b>962 742</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 200 887	199 075	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 200 887</b>	<b>199 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5	4 176 871	4 176 871
Andre driftsmidler	5	330 306	272 989
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 507 177</b>	<b>4 449 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		45 157	13 533
Fordringer skader	14	51 156	0
Andre kortsiktige fordringer	15	12 388	627
Forskuddsbetalte kostnader		347 784	631 972
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 581 281	1 142 879
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 037 766</b>	<b>1 789 010</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 544 943</b>	<b>6 238 870</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		29 300	29 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 300</b>	<b>29 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-22 249 202	-23 450 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 249 202</b>	<b>-23 450 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-22 219 902</b>	<b>-23 420 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	17	28 311 460	29 301 307
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 311 460</b>	<b>29 301 307</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 743	23 841
Leverandørgjeld		404 916	310 602
Skyldig off. myndigheter		1 532	1 528
Påløpne renter		6 361	3 050
Annen kortsiktig gjeld	18	23 833	19 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 385</b>	<b>358 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 764 845</b>	<b>29 659 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 544 943</b>	<b>6 238 870</b>
Pantstillelser	19	28 311 460	29 301 307

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Christian Studsrød  
Styreleder

Alexander Christian Rasch  
Styremedlem

Ida-Helene Storevold Haldorsen  
Styremedlem

Guri Merete Brenno  
Styremedlem

Gisle Simonsen  
Styremedlem

851 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Org. nr 968118072



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 152 575	4 812 456
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	618 888	599 628
3690 Andre leieinntekter	20 500	16 950
<b>Sum</b>	<b>5 791 963</b>	<b>5 429 034</b>

Konto 3690 gjelder utleie av bakgården og Rosenhoffstua lokale, samt areal.

### Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2022	2021
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	111 000	0
<b>Sum</b>	<b>111 000</b>	<b>0</b>

Konto 3896 gjelder salg av fellesareal mellom borettslaget og andelseierne.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	1 968	0
<b>Sum</b>	<b>1 968</b>	<b>0</b>

Konto 3990 er innbetaling fra Gjensidige Forsikring ASA som gjelder strømforbruk.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5230 Fri losji og bolig fra lønssystemet	64 800	64 800
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-64 800	-64 800
5400 Arbeidsgiveravgift	30 286	30 287
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	149 995	150 000
<b>Sum</b>	<b>180 281</b>	<b>180 287</b>

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



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Brannvern Boligeiendommer	Barnevognskur	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	130 321	266 376	4 176 871	0
Årets tilgang :	0	0	0	305 631
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	130 321	266 376	4 176 871	305 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 321	226 419	0	15 282
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 957	4 176 871	290 349
Årets avskrivninger :	725	17 758	0	15 282
Anskaffelsesår :	2007	2010	1955	2022
Antatt levetid i år :	15	15		10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisnr. 76594954.

Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune og tomtens verdi utgjør kr 751 836,78. Tomtens areal er 7.703 kvm.  
G.nr. 226, b.nr. 001, 002, 050, 052, 054, 059, 060, 061, 062, 063, 082, 083, 084 og 085. Byggeår 1922; rehabilitert 1976 og 1988.  
Borettslagets adresser er Dynekilgt. 2 og 4, Rosenhoffgt. 9, 11 og 13, Strømstadgt. 2, 4, 6, 8 og 10 og Vågebyvn. 17, 19, 21 og 23, Oslo.  
Borettslaget består av 103 andeler og 1 utleie leilighet.

### Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	218 673	185 573
<b>Sum</b>	<b>218 673</b>	<b>185 573</b>

### Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	6 437	5 932
6360 Annet renhold	15 420	565
6361 Fast renhold	163 845	155 595
6362 Skadedyrutryddelse	5 671	9 261
6390 Andre driftskostnader	13 268	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	4 181	1 797
6392 Containerleie/tømming	67 235	53 538
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 306	28 114
<b>Sum</b>	<b>281 361</b>	<b>254 802</b>

Konto 6360 gjelder innkjøp av avfallssekker og rengjøringsartikler, samt tilleggsrenhold.  
Konto 6390 er innkjøp av hjertestarter.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	863 745	817 168
<b>Sum</b>	<b>863 745</b>	<b>817 168</b>

### Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	0	3 413
6420 Leie av datautstyr	1 910	240
6490 Andre leiekostnader	465	0
<b>Sum</b>	<b>2 375</b>	<b>3 653</b>

Konto 6420 er årsavgift hjemmeside hos Domeneshop AS og Wordpress.com.  
Konto 6490 gjelder leie av tilhenger for kjøring av pizzaovn.

### Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	6 311	3 561
6540 Inventar	69 841	7 541
6541 Kontormaskiner	5 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 390	3 353
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 743	4 973
6552 Driftsmateriell	6 155	3 820
<b>Sum</b>	<b>98 440</b>	<b>23 248</b>

Konto 6540 er innkjøp av lokk på søplerom, pizzaovn, rustikk inkludert pipe, flaggstang, grovstøvsuger og benkesett for barn.

### Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	58 738	1 330 949
6603 Vedlikehold elektro	36 332	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	21 719	3 429
6616 Vedlikehold vaskeri	2 072	2 933
6617 Vedlikehold brannvernustyr	216 415	255 521
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	110 643	5 000
6630 Egenandel forsikring	77 852	50 000
6641 Malerarbeid	4 267	2 866
6642 Snekkerarbeid	27 155	59 830
6643 Glassarbeid/Vindu	0	40 931
6644 Fasade/balkonger	12 625	12 886
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	37 428	3 625
6646 Mur, betong og grunnarbeid	24 281	0
6648 Vedlikehold dører og porter	56 983	15 669
<b>Sum</b>	<b>686 510</b>	<b>1 783 639</b>



**Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3**

---

**Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold**

Konto 6602 gjelder kostnader i forbindelse med byttet defekt bereder, rørinspeksjon og service på tett avløp.  
Konto 6617 er årsabonnement på alarmoverføring til sentralen, samt bytte av detektor.  
Konto 6621 gjelder leieavtaler på pumper, service på svarapparat og montering av vifte.  
Konto 6648 er utskifting og service på sylindere og dørlukkere.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 394	13 013
6720 Juridisk honorar	34 664	38 883
6730 Teknisk honorar	26 731	28 750
6750 Vakthold	1 328	2 563
<b>Sum</b>	<b>74 117</b>	<b>83 208</b>

Konto 6714 gjelder lønn og godtgjørelse, utsendelse innkalling årsmøte 2022, fakturering til andelseiere i forbindelse med utleie av lokale, eiendomsskatt viderefaktureringer, samt varsel om endring av felleskostnader.

Konto 6720 er juridiske bistand på begjæring om tvangsfravikelse.

Konto 6730 gjelder befarng til måling av radon og bruksendring av kjeller.

### Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	17 314	10 931
7719 Møter, div. styret	234	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	144 866	119 617
7770 Betalingskostnader	1 244	1 187
7773 Omkostninger innkreving	2 574	1 211
7795 Husleietap	0	-1
<b>Sum</b>	<b>166 232</b>	<b>132 945</b>

### Note 14 - Fordringer skader

Denne posten gjelder forsikringsaker i forbindelse med skader på gulv. Innbetalingen fra Gjensidige Forsikring ASA følges opp i 2023.

### Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	11 553	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	835	627
<b>Sum</b>	<b>12 388</b>	<b>627</b>

Konto 1570 gjelder tilgode renter fra Klare Finans AS som utbetales i 2023.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

### Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	29 300	0	29 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>29 300</b>	<b>0</b>	<b>29 300</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-23 450 089	1 200 887	-22 249 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-23 450 089</b>	<b>1 200 887</b>	<b>-22 249 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-23 420 789</b>	<b>1 200 887</b>	<b>-22 219 902</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207808644
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	31 500 000
Lånesaldo 01.01:	29 301 307
Avdrag i perioden:	989 847
Lånesaldo 31.12:	28 311 460
Saldo 5 år frem i tid:	23 857 175

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207808644	1	569 022	569 022
	1	475 874	475 874
	2	472 240	944 480
	2	446 419	892 838
	1	426 718	426 718
	1	425 380	425 380
	1	407 209	407 209
	1	399 176	399 176
	1	397 837	397 837
	1	391 716	391 716
	1	389 421	389 421
	1	387 126	387 126
	1	377 754	377 754
	3	369 147	1 107 441
	1	364 365	364 365
	1	363 409	363 409
	1	360 731	360 731
	1	357 288	357 288
	3	356 332	1 068 996
	1	355 758	355 758
	1	304 690	304 690
	1	302 203	302 203
	2	291 683	583 366
	7	289 197	2 024 379
	1	274 278	274 278
	1	257 829	257 829
	1	254 195	254 195
	1	253 239	253 239
	3	249 413	748 239
	1	243 484	243 484
	1	242 336	242 336
	1	240 997	240 997
	1	238 702	238 702

851 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 Org. nr. 968118072



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Langsiktig gjeld

17	236 790	4 025 430
4	236 598	946 392
4	231 625	926 500
2	229 139	458 278
1	227 417	227 417
2	219 002	438 004
1	212 690	212 690
2	206 187	412 374
1	201 214	201 214
8	194 711	1 557 688
9	191 650	1 724 850
2	188 590	377 180
2	186 486	372 972



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

**Note 18 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	23 833	19 331
<b>Sum</b>	<b>23 833</b>	<b>19 331</b>

Konto 2937 er strømkostnader for desember som blir fakturert i januar 2023.

**Note 19 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	28 311 460
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>28 311 460</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>4 176 871</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3**

Styreleder	Christian Studsrød (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Gisle Simonsen (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Guri Merete Brenno (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Ida-Helene Storevold Haldorsen (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Alexander Christian Rasch (sign.)	31.03.2023



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

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.

Drammen, 12. april 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor