



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 825 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØREHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Horten  
Torget 6A  
3181 HORTEN

### 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: Pål Valen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### 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, 12.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 435 842	4 304 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 435 842</b>	<b>4 304 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	151 753	151 753
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 986 442	2 960 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 192</b>	<b>3 112 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 297 649</b>	<b>1 192 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 689	3 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 689</b>	<b>3 048</b>
Annen rentekostnad		270 438	172 397
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>270 438</b>	<b>172 397</b>
<b>Netto finans</b>		<b>240 749</b>	<b>169 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 056 898</b>	<b>1 023 306</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 056 898</b>	<b>1 023 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 056 900	1 023 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</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	4	12 806 674	12 507 828
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 806 674</b>	<b>12 507 828</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	75 833	75 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>75 833</b>	<b>75 833</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 882 507</b>	<b>12 583 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 916	3 757
Andre fordringer		445 906	420 321
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 822</b>	<b>424 078</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 006 069	2 775 541
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 006 069</b>	<b>2 775 541</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 455 891</b>	<b>3 199 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 338 398</b>	<b>15 783 280</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 660 715	4 603 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 651 715</b>	<b>4 594 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>5 660 715</b>	<b>4 603 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 799 131	9 095 737
Øvrig langsiktig gjeld		1 485 300	1 485 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 284 431</b>	<b>10 581 037</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 284 431</b>	<b>10 581 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		368 431	578 265
Annen kortsiktig gjeld	16	24 820	20 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 251</b>	<b>598 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 677 682</b>	<b>11 179 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 338 398</b>	<b>15 783 280</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	10 284 431	10 581 037



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371637

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 825 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØRHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Horten  
Torget 6A  
3181 HORTEN

**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: Pål Valen Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 948 825 805  
RØREHAGEN BORETTSLAG

## 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	4 435 842	4 304 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 435 842</b>	<b>4 304 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	151 753	151 753
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 986 442	2 960 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 138 192</b>	<b>3 112 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 297 649</b>	<b>1 192 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 689	3 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 689</b>	<b>3 048</b>
Annen rentekostnad		270 438	172 397
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>270 438</b>	<b>172 397</b>
<b>Netto finans</b>		<b>240 749</b>	<b>169 349</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 056 898</b>	<b>1 023 306</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 056 898</b>	<b>1 023 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 056 900	1 023 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</b>



Organisasjonsnr: 948 825 805  
RØREHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

4

12 806 674

12 507 828

Sum varige driftsmidler

12 806 674

12 507 828

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og  
andeler

13

75 833

75 833

Sum finansielle

anleggsmidler

75 833

75 833

Sum anleggsmidler

12 882 507

12 583 661

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

3 916

3 757

Andre fordringer

445 906

420 321

Sum fordringer

449 822

424 078

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

3 006 069

2 775 541

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 006 069

2 775 541

Sum omløpsmidler

3 455 891

3 199 619

SUM EIENDELER

16 338 398

15 783 280

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

9 000

9 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5 660 715

4 603 815

Sum opptjent egenkapital

5 651 715

4 594 815

Sum egenkapital

14

5 660 715

4 603 815



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	8 799 131	9 095 737
Øvrig langsiktig gjeld		1 485 300	1 485 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 284 431</b>	<b>10 581 037</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 284 431</b>	<b>10 581 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		368 431	578 265
Annen kortsiktig gjeld	16	24 820	20 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 251</b>	<b>598 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 677 682</b>	<b>11 179 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 338 398</b>	<b>15 783 280</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	10 284 431	10 581 037



Organisasjonsnr: 948 825 805  
RØREHAGEN 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 2022 Rørehagen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 601 191</b>	<b>2 216 228</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 056 900	1 023 307
Kjøp / salg anleggsmidler	-298 846	-302 068
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-296 606	-336 276
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>461 448</b>	<b>384 963</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 062 639</b>	<b>2 601 191</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restanskonto	3 916	3 757
Forskuddsbetalte forsikr.premie	319 277	298 949
Andre forskuddsbet. kostnader	126 629	121 372
Andre bankinnskudd	765 110	650 510
Driftskonto	2 240 959	2 125 031
Leverandører	-368 431	-578 265
Mellomregning finansieringsforetak	-3 916	-3 757
Påløpte energikostnader	-20 904	-16 405
<b>Disponible midler</b>	<b>3 062 639</b>	<b>2 601 191</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning til vedlikehold, med en saldo pr. 31.12.2022 på kr 765 110,-.



## Resultatregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 391 807	4 271 070	4 330 678	4 482 678
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 391 807</b>	<b>4 271 070</b>	<b>4 330 678</b>	<b>4 482 678</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	44 035	33 645	33 000	44 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>44 035</b>	<b>33 645</b>	<b>33 000</b>	<b>44 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 435 842</b>	<b>4 304 715</b>	<b>4 363 678</b>	<b>4 526 678</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	18 753	18 753	18 753	18 753
Styrehonorar	3	133 000	133 000	133 000	133 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	193 642	132 847	129 000	180 000
Kostnad eiendom/lokale	6	688 485	765 347	789 000	854 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	716 034	678 887	704 000	769 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	8 125	5 625	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	45 190	22 779	27 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	10	264 047	375 046	920 000	800 000
Revisjonshonorar		8 578	7 126	8 800	8 800
Forretningsførerhonorar		201 346	194 162	201 500	208 000
Andre honorar	11	24 205	8 300	10 000	310 000
Kontorkostnad		10 812	3 567	0	0
TV/bredbånd		481 313	440 817	453 000	511 000
Kontingent og gaver		27 775	29 428	27 000	27 000
Forsikring		303 280	289 162	304 000	325 500
Andre kostnader	12	16 110	4 714	10 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 138 192</b>	<b>3 112 059</b>	<b>3 740 678</b>	<b>4 189 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 297 649</b>	<b>1 192 656</b>	<b>623 000</b>	<b>337 625</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		29 689	3 048	0	0
Rentekostnad		270 438	172 397	184 000	353 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>240 749</b>	<b>169 349</b>	<b>184 000</b>	<b>353 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</b>	<b>439 000</b>	<b>-15 375</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 056 900	1 023 307	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 056 900</b>	<b>1 023 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Rørehagen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	8 246 200	8 246 200
Påkostninger	4	600 914	302 068
Garasjer	4	3 959 560	3 959 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	75 833	75 833
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 882 507</b>	<b>12 583 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		3 916	3 757
Forskuddsbetalte kostnader		445 906	420 321
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		3 006 069	2 775 541
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 455 891</b>	<b>3 199 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 338 398</b>	<b>15 783 280</b>



## Balanse 2022 Rørehagen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 651 715	4 594 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 651 715</b>	<b>4 594 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>5 660 715</b>	<b>4 603 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	8 799 131	9 095 737
Borettsinnskudd		1 485 300	1 485 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 284 431</b>	<b>10 581 037</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		368 431	578 265
Annen kortsiktig gjeld	16	24 820	20 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 251</b>	<b>598 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 677 682</b>	<b>11 179 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 338 398</b>	<b>15 783 280</b>
Pantstillelser	17	10 284 431	10 581 037
Sted: _____	Dato: _____		

Jon Grytnes  
Styreleder

Gerd Irene Lehn Caspersen  
Styremedlem

Fredrik Jacob Hostad  
Styremedlem

Mikael Romali  
Styremedlem

Astrid Aarkvisla  
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 549 960	3 519 180
3609 Leie parkering	4 800	4 800
3617 Renhold fellesarealer	261 360	245 160
3618 Leietillegg strøm	18 137	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	252 855	167 940
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	304 695	333 990
<b>Sum</b>	<b>4 391 807</b>	<b>4 271 070</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Leieinntekter mobilantenne	44 035	33 645
<b>Sum</b>	<b>44 035</b>	<b>33 645</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	18 753	18 753
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	133 000	133 000
<b>Sum</b>	<b>151 753</b>	<b>151 753</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 959 560	8 246 200	0
Årets tilgang :	0	0	698 519
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	698 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	97 605
Bokført verdi pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	600 914
Årets nedskrivninger :	0	0	97 605
Anskaffelsesår :	2006	1972	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 90 andeler.  
Eiendommen er oppført på g.nr 19 og 20, b.nr 35 og 427 i Horten kommune. Eieromt på 22 754 kvm, som utgjør kr 1 484 316,- av byggets verdi.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561953.



## Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	193 642	132 847
<b>Sum</b>	<b>193 642</b>	<b>132 847</b>

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	332 606	319 952
6361 Fast renhold	269 730	248 800
6362 Skadedyrutryddelse	2 844	14 938
6391 Snømaking/strøing/feiling	59 500	74 213
6392 Containerleie/tømming	15 463	13 400
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	8 343	94 045
<b>Sum</b>	<b>688 485</b>	<b>765 347</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	716 034	678 887
<b>Sum</b>	<b>716 034</b>	<b>678 887</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	8 125
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>8 125</b>

Konto 6420 gjelder etablering bevar hms.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	9 573	4 361
6540 Inventar	6 395	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	634	5 818
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	28 486	11 450
6552 Driftsmateriell	101	964
6570 Arbeidstøy	0	186
<b>Sum</b>	<b>45 190</b>	<b>22 779</b>

Konto 6500: kompostkvern, stativ og koster.

Konto 6540: kjøkken ikea.



## Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	68 785	135 644
6603 Vedlikehold elektro	10 812	11 352
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	39 460	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	39 765	86 728
6641 Malerarbeider	4 734	107 447
6642 Snekkerarbeid	24 663	29 204
6644 Fasade/balkonger	0	2 217
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	1 288
6663 Vedlikehold ventilasjon	27 583	1 166
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	48 246	0
<b>Sum</b>	<b>264 047</b>	<b>375 046</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Konto 6602: kontroll, bytte sluk, bunnventil/rørstamme, bytte wc, kjærneboring.

Konto 6613: beskjæring, planting, vedlikehold, tilsåing grøfter og stoler til fellesområde.

Konto 6692: feilsøking vaskemaskin og reparasjon tørketrommel.

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 528	8 300
6716 Honorarkostnader øvrige	18 333	0
6730 Teknisk honorar	2 344	0
<b>Sum</b>	<b>24 205</b>	<b>8 300</b>

Konto 6714: forhåndsvarsel, innkalling gen.fors, varsel felleskostnader og utforming notat valg.

Konto 6716: befaringsrapport, rapport fuktskade.

Konto 6730: befaringsrapport.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	9 191	1 325
7719 Møter, div. styret	1 196	657
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	750
7770 Betalingskostnader	1 027	1 006
7773 Omkostninger innkreving	1 047	967
7790 Andre kostnader	1 149	9
<b>Sum</b>	<b>16 110</b>	<b>4 714</b>

Konto 7718: sommerfest, servering og dugnad.

Konto 7790: borettslagsloven kommentarutgave.



**Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag**

---

**Note 13 - Aksjer og andeler**

Dette er borettslagets andel i Sameiet Horten Vaktmestersentral.



## Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

### Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 000	0	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 594 815	1 056 900	5 651 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 594 815</b>	<b>1 056 900</b>	<b>5 651 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 603 815</b>	<b>1 056 900</b>	<b>5 660 715</b>

### Note 15 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank abp, filial i Norge</b>
Formål:	Rehabilitering
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308102753</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	10 670 000
Lånesaldo 01.01:	9 095 737
Avdrag i perioden:	296 606
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>8 799 131</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 390 778

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308102753	45	102 914	4 631 130
	45	92 622	4 167 990



## Noter årsregnskap 2022 Rørehagen Borettslag

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	20 904	16 405
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 916	3 757
<b>Sum</b>	<b>24 820</b>	<b>20 162</b>

Konto 2937 gjelder fakturaer fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	8 799 131
Innskuddskapital	1 485 300
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>10 284 431</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>12 806 674</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 487 300,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Rørehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Rørehagen Borettslag**

Styreleder	Jon Grytnes (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Gerd Irene Lehn Caspersen (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Fredrik Jacob Hostad (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Astrid Aarkvisla (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Mikael Romali (sign.)	06.03.2023



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Rørehagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Rørehagen Borettslag s 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 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 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	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Rørehagen Borettslag

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.

Sandefjord, 9. mars 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor