



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Thor Steinar Møller  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,15	8 149 100	7 091 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 384 622</b>	<b>6 541 795</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	191 170	159 740
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	2 042 976	2 118 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 234 146</b>	<b>2 277 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 914 955</b>	<b>4 813 869</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 527	5 715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 527</b>	<b>5 715</b>
Annen rentekostnad		1 058 203	1 172 808
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 058 203</b>	<b>1 172 808</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 056 676</b>	<b>1 167 094</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 858 279	3 646 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 858 279</b>	<b>3 646 776</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	142 670 000	142 670 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>142 670 000</b>	<b>142 670 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>142 670 000</b>	<b>142 670 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 013	12 510
Andre fordringer	14	53 461	70 783
<b>Sum fordringer</b>		<b>82 474</b>	<b>83 293</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 919	1 226 529
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 349 919</b>	<b>1 226 529</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 432 391</b>	<b>1 309 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 102 391</b>	<b>143 979 821</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 668 876	16 810 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 458 876</b>	<b>16 600 598</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>21 668 876</b>	<b>16 810 598</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	65 102 370	70 032 261
Øvrig langsiktig gjeld	15	57 068 755	56 588 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>122 171 125</b>	<b>126 620 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 171 125</b>	<b>126 620 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		174 897	140 445
Annen kortsiktig gjeld	16	87 493	408 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>262 390</b>	<b>548 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>122 433 515</b>	<b>127 169 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 102 391</b>	<b>143 979 821</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	122 171 125	126 620 494



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 293238

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 168 424  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: REFSTADHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Thor Steinar Møller  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 15	8 149 100	7 091 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 384 622</b>	<b>6 541 795</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	191 170	159 740
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 042 976	2 118 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 234 146</b>	<b>2 277 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 914 955</b>	<b>4 813 869</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 527	5 715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 527</b>	<b>5 715</b>
Annen rentekostnad		1 058 203	1 172 808
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 058 203</b>	<b>1 172 808</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 056 676</b>	<b>1 167 094</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 858 278</b>	<b>3 646 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 858 279	3 646 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 858 279</b>	<b>3 646 776</b>



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 13 142 670 000 142 670 000  
Sum varige driftsmidler 142 670 000 142 670 000

Sum anleggsmidler 142 670 000 142 670 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 29 013 12 510  
Andre fordringer 14 53 461 70 783  
Sum fordringer 82 474 83 293

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 349 919 1 226 529  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 349 919 1 226 529

Sum omløpsmidler 1 432 391 1 309 821

SUM EIENDELER 144 102 391 143 979 821

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 210 000 210 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 21 668 876 16 810 598  
Sum opptjent egenkapital 21 458 876 16 600 598

Sum egenkapital 18 21 668 876 16 810 598

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 15 65 102 370 70 032 261



Øvrig langsiktig gjeld	15	57 068 755	56 588 233
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>122 171 125</b>	<b>126 620 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 171 125</b>	<b>126 620 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		174 897	140 445
Annen kortsiktig gjeld	16	87 493	408 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>262 390</b>	<b>548 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>122 433 515</b>	<b>127 169 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 102 391</b>	<b>143 979 821</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	122 171 125	126 620 494



Organisasjonsnr: 993 168 424  
REFSTADHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	191170.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>761 092</b>	<b>603 774</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	4 858 279	3 646 776
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 929 891	-3 339 504
Endringer i andre langsiktige poster	480 522	-149 954
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>408 909</b>	<b>157 317</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 170 001</b>	<b>761 092</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 432 391	1 309 821
Kortsiktig gjeld	-262 390	-548 730
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 170 001</b>	<b>761 092</b>

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



## Resultatregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 384 622	6 529 807	7 209 805	6 747 989
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 384 622</b>	<b>6 529 807</b>	<b>7 209 805</b>	<b>6 747 989</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	11 988	0	500 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>11 988</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 384 622</b>	<b>6 541 795</b>	<b>7 209 805</b>	<b>7 247 989</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	21 170	19 740	24 000	9 870
Styrehonorar	3	170 000	140 000	170 000	150 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	371 731	584 638	641 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	5	541 802	270 255	383 260	602 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	301 539	278 144	302 000	305 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	13 213	10 452	20 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 808	10 174	25 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	283 578	324 020	314 000	819 000
Revisjonshonorar	10	5 268	5 179	5 150	5 000
Forretningsførerhonorar		89 892	87 276	90 000	92 000
Andre honorar	11	23 836	26 268	10 000	2 000
Kontorkostnad		420	5 512	2 500	2 500
TV/bredbånd		204 775	201 096	207 000	208 000
Kontingent og gaver		12 600	12 600	13 000	13 000
Forsikring		175 786	292 675	327 000	179 000
Andre kostnader	12	1 728	9 852	7 500	3 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 234 146</b>	<b>2 277 879</b>	<b>2 541 410</b>	<b>2 985 870</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>5 150 477</b>	<b>4 263 915</b>	<b>4 668 395</b>	<b>4 262 119</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	764 478	549 954	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>5 914 955</b>	<b>4 813 869</b>	<b>4 668 395</b>	<b>4 262 119</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 527	5 715	0	0
Rentekostnad		1 058 203	1 172 808	1 276 151	592 749
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 056 676</b>	<b>1 167 094</b>	<b>1 276 151</b>	<b>592 749</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 858 279</b>	<b>3 646 776</b>	<b>3 392 244</b>	<b>3 669 370</b>
Overført til/fra annen egenkapital		4 858 279	3 646 776	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>4 858 279</b>	<b>3 646 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Refstadhagen borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	13	142 670 000	142 670 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>142 670 000</b>	<b>142 670 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		28 628	1 772
Kundefordringer		385	10 738
Andre kortsiktige fordringer	14	11 631	12 956
Forskuddsbetalte kostnader		41 830	57 827
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 349 919	1 226 529
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 432 391</b>	<b>1 309 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 102 391</b>	<b>143 979 821</b>



## Balanse 2020 Refstadhagen borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		210 000	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 458 876	16 600 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 458 876</b>	<b>16 600 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18</b>	<b>21 668 876</b>	<b>16 810 598</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	65 102 370	70 032 261
Borettsinnskudd		43 011 000	43 011 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	14 057 755	13 577 233
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 171 125</b>	<b>126 620 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		452	182
Leverandørgjeld		174 897	140 445
Påløpne renter		0	319 032
Annen kortsiktig gjeld	16	87 041	89 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>262 390</b>	<b>548 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>122 433 515</b>	<b>127 169 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 102 391</b>	<b>143 979 821</b>
Pantstillelser	17	122 171 125	126 620 494

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

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

\_\_\_\_\_  
Thor Steinar Møller  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Berit Jelstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Malin Adolfsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lasse Jamt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Lene Mathisen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2020 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 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.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Belastning og bokføring av terminforfall fra Husbanken som har fast forfall den 1 i måneden, gjøres den 30 i måneden før. Dette gjøres for at de disponible midlene på rapporteringstidspunktene skal gi riktig likviditet i borettslaget.

Som en følge av prinsippendring for bokføring av terminforfall på Husbanklån inneholder årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 379 510	1 557 210
3609 Leie parkering	107 900	100 540
3617 Leietillegg fjernvarme og strøm	485 004	485 004
3618 Leietillegg fjernvarme	22 620	13 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 600	201 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 112 204	1 115 325
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 942 548	2 945 597
3690 Andre leieinntekter	133 236	111 030
<b>Sum</b>	<b>7 384 622</b>	<b>6 529 807</b>

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder felleskostnader til vedlikehold.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	0	1 250
3990 Andre driftsinntekter	0	10 738
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>11 988</b>

Konto 3990 Andre driftsinntekter er fakturering til beboere for forbruk av strøm til el-billading i 2020

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	21 170	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	170 000	140 000
<b>Sum</b>	<b>191 170</b>	<b>159 740</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Styrehonoraret er utbetalt i henhold til vedtak på årsmøte 13.05.20.

### Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	86 668	105 813
6260 Fjernvarme	285 063	478 825
<b>Sum</b>	<b>371 731</b>	<b>584 638</b>



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	290 826	86 770
6340 Heisalarm	0	13 874
6360 Annet renhold	8 466	0
6361 Fast renhold	50 625	76 590
6362 Skadedyrutryddelse	4 305	4 306
6364 Matteleie	20 051	19 344
6391 Snømåking/strøing/feiling	56 321	32 521
6392 Containerleie/tømming	4 539	7 313
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	106 669	29 538
<b>Sum</b>	<b>541 802</b>	<b>270 255</b>

Konto 6360 Annet renhold er smittevernstiltak mot korona i form av ekstra renhold av alle berøringspunkter i fellesarealer.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	301 539	278 144
<b>Sum</b>	<b>301 539</b>	<b>278 144</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	13 213	10 452
<b>Sum</b>	<b>13 213</b>	<b>10 452</b>

Konto 6420 Er Lisens for Lettstyrt HMS for 2020.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	599	0
6540 Inventar	1 162	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 349	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 698	10 174
<b>Sum</b>	<b>16 808</b>	<b>10 174</b>



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	31 839	127 565
6610 Andre vaktmestertjenester	22 078	2 476
6611 Vedlikehold heiser	36 563	45 547
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	28 700
6617 Vedlikehold brannvernustyr	48 617	41 943
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	83 899	48 897
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 250
6648 Vedlikehold dører og porter	58 483	19 643
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	2 100	0
<b>Sum</b>	<b>283 578</b>	<b>324 020</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Konto 6610 Andre vaktmestertjenester er diverse vedlikehold utført av tidligere vaktmester, fakturaen gjelder 2019, men er mottatt i 2020. Konto 6621 er service på vannbehandling og ventilasjonsanlegget.

### Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 268	5 179
<b>Sum</b>	<b>5 268</b>	<b>5 179</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 930	23 792
6730 Teknisk honorar	3 906	2 476
<b>Sum</b>	<b>23 836</b>	<b>26 268</b>

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører gjelder honorar for IN kr 13 960, godkjenning av andelseiere kr 2 406, godkjenning bruksoverlating kr 1 621, møtedeltakelse 3 600 og honorar for viderefakturering av eiendomsskatt fra Oslo kommune for 2020, kr 1 943.

### Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	0	3 184
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 300
7770 Betalingskostnader	1 036	1 089
7771 Andre gebyrer	110	0
7773 Omkostninger innkreving	502	2 290
7790 Andre kostnader	2	71
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	75	-82
<b>Sum</b>	<b>1 728</b>	<b>9 852</b>



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 13 - Varige driftsmidler

	<b>Boligeiendom</b>
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 :	

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89154402.

Borettslaget er oppført på g.nr 83, b.nr 39. Byggeår er 2008/2009. Borettslaget eier tomten, og tomteverdien utgjør kr. 7 173 000 av byggets verdi.

Borettslagets adresser er Sinsenveien 78-84. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1542 Mellomregning finansieringsforetak	11 631	11 676
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 280
<b>Sum</b>	<b>11 631</b>	<b>12 956</b>

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra BBL-Finans for 2019, som blir utbetalt i 2020.



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 15 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Den Norske Stats Husbank</b>
Lånenummer:	<b>115052110</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	99 449 000
Lånesaldo 01.01:	70 032 261
Avdrag i perioden:	4 929 891
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>65 102 370</b>
Saldo 5 år frem i tid:	49 749 138
Andelssaldo 01.01:	13 577 233
Innbetalt IN i perioden:	1 245 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	764 478
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>14 057 755</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>79 160 125</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115052110	1	2 590 938	2 590 938
	1	2 551 935	2 551 935
	2	2 546 363	5 092 726
	1	2 535 219	2 535 219
	1	2 507 359	2 507 359
	1	2 395 921	2 395 921
	1	2 217 620	2 217 620
	1	2 173 045	2 173 045
	1	2 138 021	2 138 021
	1	2 056 035	2 056 035
	3	2 033 747	6 101 241
	1	1 978 028	1 978 028
	1	1 961 517	1 961 517
	1	1 849 874	1 849 874
	1	1 735 252	1 735 252
	2	1 668 389	3 336 778
	1	1 660 429	1 660 429
	1	1 623 814	1 623 814
	1	1 437 553	1 437 553
	1	1 420 837	1 420 837
	1	1 418 289	1 418 289
	1	1 381 834	1 381 834
	1	1 337 258	1 337 258
	1	1 268 803	1 268 803
	1	1 222 636	1 222 636
	1	1 178 061	1 178 061
	2	1 111 596	2 223 192
	1	1 058 663	1 058 663
	1	983 864	983 864
	1	899 465	899 465



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Langsiktig gjeld

1	822 864	822 864
1	675 684	675 684
1	671 761	671 761
1	595 852	595 852

Lånet er et IN- lån tatt opp i desember 2009. Lånet har flytende rente. Lånet har kvartalsvise terminforfall, første forfall var 01.04.2010. Lånet er beregnet nedbetalt i 2040.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av fellelslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Som en følge av prinsippendring for bokføring av terminforfall på Husbanklån inneholder årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.



## Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	86 235	88 737
2997 IN konto betalinger	807	333
<b>Sum</b>	<b>87 041</b>	<b>89 070</b>

### Note 17 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	79 160 125
Innskuddskapital	43 011 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>122 171 125</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>142 670 000</b>

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,-



Noter årsregnskap 2020 Refstadhagen borettslag

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	210 000	0	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>210 000</b>	<b>0</b>	<b>210 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	16 600 598	4 858 278	21 458 876
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 600 598</b>	<b>4 858 278</b>	<b>21 458 876</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 810 598</b>	<b>4 858 278</b>	<b>21 668 876</b>



Resultat og balanse med noter for Refstadhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Refstadhagen borettslag**

Styreleder	Thor Steinar Møller (sign.)	29.03.2021
Styremedlem	Anne-Lene Mathisen (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Lasse Jamt (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Berit Jølstad (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Malin Adolfsen (sign.)	28.03.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Refstadhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Refstadhagen Borettslag årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 858 279. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

#### 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	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020  
Refstadhagen Borettslag

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

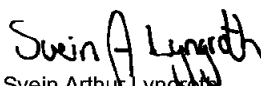
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroen  
Statsautorisert revisor