



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	947 954 636
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Rødtvedt Borettslag
Forretningsadresse:	Boligbyggelaget Usbl 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:	Edvin Olav Hammervold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

### 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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	12 086 735	12 061 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 086 735</b>	<b>12 061 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 364 121	1 307 733
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	216 875	208 078
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	8 039 381	7 195 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 620 377</b>	<b>8 711 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 466 358</b>	<b>3 349 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 255	5 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 255</b>	<b>5 209</b>
Annen rentekostnad		261 877	293 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 877</b>	<b>293 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223 622</b>	<b>287 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 242 736</b>	<b>3 061 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 242 736</b>	<b>3 061 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 242 735	3 061 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</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	60 941 517	61 023 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	372 673	507 690
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 314 190</b>	<b>61 531 065</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 314 491</b>	<b>61 531 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		54 848	58 128
Andre fordringer	14	395 770	1 126 726
<b>Sum fordringer</b>		<b>450 618</b>	<b>1 184 854</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 287	3 310 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 234 287</b>	<b>3 310 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 684 905</b>	<b>4 495 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 008 297	45 765 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 972 897</b>	<b>45 730 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>48 008 297</b>	<b>45 765 562</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	14 176 296	16 620 767
Øvrig langsiktig gjeld		2 428 500	2 428 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 604 796</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 604 796</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 215	952 786
Skyldige offentlige avgifter		73 389	67 061
Annen kortsiktig gjeld	17	157 698	192 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>386 302</b>	<b>1 212 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 991 098</b>	<b>20 261 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	16 604 796	19 049 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475620

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 954 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Rødtvedt Borettslag  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
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: Edvin Olav Hammervold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt 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	12 086 735	12 061 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 086 735</b>	<b>12 061 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 364 121	1 307 733
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	216 875	208 078
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	8 039 381	7 195 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 620 377</b>	<b>8 711 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 466 358</b>	<b>3 349 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 255	5 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 255</b>	<b>5 209</b>
Annen rentekostnad		261 877	293 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 877</b>	<b>293 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223 622</b>	<b>287 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 242 736</b>	<b>3 061 430</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 242 736</b>	<b>3 061 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 242 735	3 061 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</b>



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	60 941 517	61 023 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	372 673	507 690
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 314 190</b>	<b>61 531 065</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 314 491</b>	<b>61 531 365</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		54 848	58 128
Andre fordringer	14	395 770	1 126 726
<b>Sum fordringer</b>		<b>450 618</b>	<b>1 184 854</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 287	3 310 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 234 287</b>	<b>3 310 634</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 684 905</b>	<b>4 495 488</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		48 008 297	45 765 562
-------------------	--	------------	------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 972 897</b>	<b>45 730 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>48 008 297</b>	<b>45 765 562</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	14 176 296	16 620 767
Øvrig langsiktig gjeld		2 428 500	2 428 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 604 796</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 604 796</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 215	952 786
Skyldige offentlige avgifter		73 389	67 061
Annen kortsiktig gjeld	17	157 698	192 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>386 302</b>	<b>1 212 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 991 098</b>	<b>20 261 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	16 604 796	19 049 267



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 283 464</b>	<b>2 348 931</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 242 735	3 061 432
Tilbakeføring av avskrivning	216 875	208 078
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-422 496
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 444 471	-1 912 480
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>15 139</b>	<b>934 533</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 298 603</b>	<b>3 283 464</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	0	748
Restansekonto	54 848	57 380
Mellomregning finansieringsforetak	10 771	30 203
Andre kortsiktige fordringer	2 987	4 049
Forskuddsbetalte forsikr.premie	0	711 907
Andre forskuddsbet. kostnader	382 012	380 567
Håndkasse	3 165	109
Driftskonto	2 357 093	2 450 467
Andre bankinnskudd	832 641	823 641
Bankinnskudd skattetrekk	41 388	36 417
Leverandører	-155 215	-952 786
Skattetrekk ansatte	-41 388	-36 417
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 401	-20 090
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-10 909	-10 554
Skyldig arbeidsgiveravgift tidligere f.f.	310	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-54 506	-61 895
Andre påløpte kostnader	0	-6 000
Annen kortsiktig gjeld	-10 000	0
Påløpte energikostnader	-208	-115
Skyldige feriepenger	-77 370	-74 849
Forskudd / overdekning	-15 614	-49 318
<b>Disponible midler</b>	<b>3 298 603</b>	<b>3 283 464</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 057 862	12 044 762	12 032 600	12 505 920
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 057 862</b>	<b>12 044 762</b>	<b>12 032 600</b>	<b>12 505 920</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	28 873	16 300	20 000	20 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>28 873</b>	<b>16 300</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 086 735</b>	<b>12 061 062</b>	<b>12 052 600</b>	<b>12 525 920</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	964 121	907 733	925 000	965 000
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	400 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	216 875	208 078	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	542 995	485 286	450 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	6	867 819	774 755	780 000	750 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	2 167 846	2 069 041	2 130 000	2 600 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	11 150	19 937	30 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	127 081	126 070	105 000	105 000
Reparasjon og vedlikehold	10	990 801	689 866	980 000	650 000
Revisjonshonorar		25 125	2 000	20 000	30 000
Forretningsførerhonorar		316 156	304 875	315 000	327 000
Andre honorar	11	13 192	20 747	10 000	5 000
Kontorkostnad		31 583	43 021	35 000	45 000
TV/bredbånd		1 526 264	1 469 877	1 575 000	1 600 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		29 402	88 324	30 000	50 000
Kontingent og gaver		16 822	16 204	6 000	15 000
Forsikring		711 907	675 082	715 000	785 000
Andre kostnader	12	661 238	410 880	550 000	700 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>9 620 377</b>	<b>8 711 774</b>	<b>9 056 000</b>	<b>9 527 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 466 358</b>	<b>3 349 288</b>	<b>2 996 600</b>	<b>2 998 920</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		38 255	5 209	10 000	10 000
Rentekostnad		261 877	293 065	270 000	325 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>223 622</b>	<b>287 856</b>	<b>260 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</b>	<b>2 736 600</b>	<b>2 683 920</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 242 735	3 061 432	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 242 735</b>	<b>3 061 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Rødtvedt Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	15 274 077	15 274 077
Påkostninger	4	45 149 865	45 149 865
Andre fellesanlegg	4	517 575	599 433
Andre driftsmidler	4	372 673	507 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 314 491</b>	<b>61 531 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		54 848	57 380
Kundefordringer		0	748
Andre kortsiktige fordringer	14	13 758	34 252
Forskuddsbetalte kostnader		382 012	1 092 474
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		3 165	109
Innestående bank		3 231 122	3 310 525
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 684 905</b>	<b>4 495 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>



## Balanse 2022 Rødtvedt Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		35 400	35 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 972 897	45 730 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 972 897</b>	<b>45 730 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>48 008 297</b>	<b>45 765 562</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	14 176 296	16 620 767
Borettssinskudd		2 428 500	2 428 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 604 796</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 614	49 318
Leverandørgjeld		155 215	952 786
Skyldig off. myndigheter		73 389	67 061
Påløpne renter		54 506	61 895
Annen kortsiktig gjeld	17	87 578	80 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>386 302</b>	<b>1 212 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 991 098</b>	<b>20 261 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 999 396</b>	<b>66 026 854</b>
Pantstillelser	18	16 604 796	19 049 267

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

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

Edvin Olav Hammervold  
Styreleder

Nina Gundersen  
Styremedlem

Kristina Gundersen  
Styremedlem

Thea Cecilie Nilsen  
Styremedlem

Bjørn Sverre Nilsen  
Styremedlem

1806 Rødtvedt Borettslag Org. nr 947954636



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt 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 Rødtvedt Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 261 648	8 261 268
3601 Vaktmesterbolig	100 068	100 068
3602 P-plasser m/motorvarmer	129 450	130 050
3609 P-plasser u/motorvarmer	93 300	95 900
3618 P-Plass EL-bil	66 700	50 400
3622 Balkongtillegg	1 623 600	1 623 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	256 061	256 116
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 527 035	1 527 360
<b>Sum</b>	<b>12 057 862</b>	<b>12 044 762</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	5 850	10 300
3990 Andre driftsinntekter	0	6 000
3999 Andre inntekter	23 023	0
<b>Sum</b>	<b>28 873</b>	<b>16 300</b>

Konto 3999: Gjelder i hovedsak fakturering av snørydding.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	611 549	592 695
5102 Overtid fra lønnssystemet	33 202	30 050
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	1 000
5150 Påløpne feriepenger	77 370	74 849
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	10 135	0
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	0	8 268
5285 Div. oppgavepliktig lønn	10 135	8 268
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-10 135	-8 268
5360 Honorarer fra lønnssystemet	15 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	157 073	151 050
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 909	10 554
5424 AFP pensjon	20 242	14 653
5753 Tjenestepensjon OTP	28 640	24 613
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	400 000
<b>Sum</b>	<b>1 364 121</b>	<b>1 307 733</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin 1	Vaskemaskin 2	Vaskemaskin 4	Vaskemaskin 5
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 417	121 875	102 969	34 550	24 295	15 581
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 458	0	0	586	5 550	13 634
Årets avskrivninger :	10 696	7 231	13 190	7 027	6 054	5 843
Anskaffelsesår :	2016	2015	2015	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	7	7	7	5	5	5

	Tørketrommel	Tørketrommel 2	Tørketrommel 3	Tørketrommel 4	Avfallsbrønn	Sykkelpoder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 948	25 893	21 053	22 054	212 021	88 893
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 474	5 712	11 336	8 020	318 165	199 410
Årets avskrivninger :	5 895	6 231	6 478	6 015	53 027	28 830
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	10

	Bygning	Påkostning	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 274 077	45 149 865	422 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	422 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	100 595
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	321 905
Årets avskrivninger :	0	0	60 357
Anskaffelsesår :	1959	2021	2021
Antatt levetid i år :			7

Borettslaget består av 355 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 90, b.nr 263, 264, 325 i Oslo kommune. Eiertomt på 16 610,3 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring polise nr. 1508789.



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	542 995	485 286
<b>Sum</b>	<b>542 995</b>	<b>485 286</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Garasjeleie	21 810	23 628
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	124 917	81 431
6340 Heisalarm	14 295	8 037
6360 Annet renhold	0	3 855
6361 Fast renhold	427 910	412 279
6362 Skadedyrutryddelse	35 168	72 599
6364 Matteleie	21 603	17 297
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 010	2 973
6392 Containerleie/tømming	186 444	152 530
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	30 662	126
<b>Sum</b>	<b>867 819</b>	<b>774 755</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	2 167 846	2 069 041
<b>Sum</b>	<b>2 167 846</b>	<b>2 069 041</b>

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

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	210	245
6440 Service/garantivtale traktor	10 940	19 692
<b>Sum</b>	<b>11 150</b>	<b>19 937</b>

Konto 6420: Gjelder domene og e-post.



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	7 157	7 070
6525 IT utstyr	0	4 790
6540 Inventar	21 879	21 270
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 692	13 162
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	66 053	44 766
6552 Driftsmateriell	24 600	30 869
6570 Arbeidstøy	1 699	4 144
<b>Sum</b>	<b>127 081</b>	<b>126 070</b>

Konto 6500: Gjelder bl.a. kjøp av stige, skrallnøkkel m.m.

Konto 6540: Gjelder bl.a. kjøp av tredemølle, basketballkurv, høytrykkspyler, panelovn, førstehjelpsskap m.m.

Konto 6552: Gjelder bl.a. kjøp av avfallssekker, hansker, trykksprøyte, skruer, kabler og annet driftsmateriell.

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	127 133	0
6602 Vedlikehold VVS	119 412	124 448
6603 Vedlikehold elektro	52 459	73 231
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 000	89 130
6611 Vedlikehold heiser	117 197	53 672
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	353 369	154 393
6616 Vedlikehold vaskeri	56 764	77 062
6617 Vedlikehold brannvernustyr	62 902	3 900
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 975
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 806	1 521
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	6 436	24 142
6643 Glassarbeid/Vindu	7 424	8 665
6646 Mur, betong og grunnarbeid	448	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 451	55 466
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	2 261
<b>Sum</b>	<b>990 801</b>	<b>689 866</b>

Konto 6613: Gjelder i hovedsak graving, asfaltering og beskjæring.

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

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 192	10 875
6720 Juridisk honorar	0	9 872
<b>Sum</b>	<b>13 192</b>	<b>20 747</b>

Konto 6714: Gjelder i hovedsak tilleggstjeneste lønn samt fakturering av balkonglucker.



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	202 448	20 583
7719 Møter, div. styret	3 873	809
7750 Festeavgift/ tomteleie	435 212	373 382
7770 Betalingskostnader	1 289	1 766
7771 Andre gebyrer	240	0
7772 Omkostninger inkasso	70	0
7773 Omkostninger innkreving	7 724	6 757
7790 Andre kostnader	10 442	4 326
7792 Øredifferanse	0	-63
7795 Husleietap	-61	3 320
<b>Sum</b>	<b>661 238</b>	<b>410 880</b>

Konto 7718: I hovedsak busstur til Sverige, sommerfest og julegrantenning.

Konto 7790: God Jul 2022 Akers avis, sporfilm og erstatning sykkel.

### Note 13 - Aksjer og andeler

Antall aksjer, pålydende 300 i Grorud samfunnshus. Bokført verdi 300.

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	10 771	30 203
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 987	4 049
<b>Sum</b>	<b>13 758</b>	<b>34 252</b>

Konto 1570: Renter fra Klare Finans.



Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 400	0	35 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>35 400</b>	<b>0</b>	<b>35 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	45 730 162	2 242 735	47 972 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 730 162</b>	<b>2 242 735</b>	<b>47 972 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 765 562</b>	<b>2 242 735</b>	<b>48 008 297</b>



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband Balkonger
Formål:			
Lånenummer:	93727000826	1142116101	1142116140
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	2.10 %	0.988 %	0.988 %
Betingelser:	fast rente fram til 15.04.25	fast rente fram til 01.09.23	fast rente fram til 01.09.23
Beregnet innfridd:	15.07.2035	01.04.2025	01.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	11 059 167	4 510 465	4 498 446
Lånesaldo 01.01:	10 265 743	3 181 725	3 173 299
Avdrag i perioden:	651 058	897 906	895 507
Lånesaldo 31.12:	9 614 685	2 283 819	2 277 792
Saldo 5 år frem i tid:	6 147 142	0	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116101	32	7 972	255 104
	14	7 958	111 412
	2	7 855	15 710
	28	7 765	217 420
	1	7 624	7 624
	2	7 357	14 714
	14	7 126	99 764
	114	6 799	775 086
	1	6 244	6 244
	31	5 823	180 513
	23	5 646	129 858
	31	5 504	170 624
	1	5 238	5 238
	11	5 164	56 804
	2	4 838	9 676
	14	4 835	67 690
	32	4 734	151 488
	2	4 408	8 816
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116140	81	8 389	679 509
	8	8 388	67 104
	62	8 387	519 994
	71	8 386	595 406
	1	6 707	6 707
	61	6 706	409 066
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000826	32	33 561	1 073 952
	14	33 504	469 056
	2	33 069	66 138
	28	32 691	915 348
	1	32 095	32 095



Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

Langsiktig gjeld

2	30 973	61 946
14	29 999	419 986
114	28 625	3 263 250
1	26 288	26 288
31	24 512	759 872
23	23 768	546 664
31	23 172	718 332
1	22 050	22 050
11	21 740	239 140
2	20 366	40 732
14	20 354	284 956
32	19 931	637 792
2	18 556	37 112



## Noter årsregnskap 2022 Rødtvedt Borettslag

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	208	115
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	77 370	74 849
2980 Andre påløpte kostnader	0	6 000
2990 Annen kortsiktig gjeld	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>87 578</b>	<b>80 964</b>

Konto 2990: Gjelder refusjon i forbindelse med skifte av sluk. Utbetalt i januar 2023.

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	14 176 296
Innskuddskapital	2 428 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>16 604 796</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>60 941 517</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødtvedt Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4NKL-C-KGGUM-AYB10-OZ5YQ-MZM0J-3WQ0S



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 18:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4NKLC-KGGUM-AYB10-OZ5VQ-MZM0J-3WQ0S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>