



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 609 541  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arijana Håpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 091 397	3 679 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 091 397</b>	<b>3 679 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	148 330	171 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	65 077	65 077
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	3 251 428	6 503 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 464 836</b>	<b>6 739 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 561</b>	<b>-3 060 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 392	19 612
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 392</b>	<b>19 612</b>
Annen rentekostnad		393 025	268 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393 025</b>	<b>268 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>329 632</b>	<b>249 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>296 929</b>	<b>-3 309 433</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>296 929</b>	<b>-3 309 433</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		296 928	-3 309 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</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	3	2 833 897	2 833 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	835 155	900 232
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 669 052</b>	<b>3 734 129</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 669 052</b>	<b>3 734 129</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 347	32 170
Andre fordringer		275 159	256 692
<b>Sum fordringer</b>		<b>301 506</b>	<b>288 862</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 760 468	5 537 372
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 760 468</b>	<b>5 537 372</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 061 973</b>	<b>5 826 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 642 623	-7 939 552



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 650 123</b>	<b>-7 947 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-7 642 623</b>	<b>-7 939 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 393 574	16 446 973
Øvrig langsiktig gjeld		645 900	645 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 039 474</b>	<b>17 092 873</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 039 474</b>	<b>17 092 873</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		288 736	233 063
Annen kortsiktig gjeld	14	45 439	173 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 175</b>	<b>407 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 373 649</b>	<b>17 499 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	16 039 474	17 092 873



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475665

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 609 541  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arijana Håpnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### 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: 948 609 541  
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 091 397	3 679 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 091 397</b>	<b>3 679 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	148 330	171 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	65 077	65 077
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	3 251 428	6 503 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 464 836</b>	<b>6 739 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 561</b>	<b>-3 060 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 392	19 612
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 392</b>	<b>19 612</b>
Annen rentekostnad		393 025	268 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393 025</b>	<b>268 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>329 632</b>	<b>249 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>296 929</b>	<b>-3 309 433</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>296 929</b>	<b>-3 309 433</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		296 928	-3 309 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</b>



Organisasjonsnr: 948 609 541  
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51

## BALANSE

Beløp i: NOK

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 833 897	2 833 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	835 155	900 232
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 669 052</b>	<b>3 734 129</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 669 052</b>	<b>3 734 129</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		26 347	32 170
Andre fordringer		275 159	256 692
<b>Sum fordringer</b>		<b>301 506</b>	<b>288 862</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 760 468	5 537 372
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 760 468</b>	<b>5 537 372</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 061 973</b>	<b>5 826 234</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-7 642 623	-7 939 552
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 650 123</b>	<b>-7 947 052</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-7 642 623</b>	<b>-7 939 552</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	15 393 574	16 446 973
Øvrig langsiktig gjeld		645 900	645 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 039 474</b>	<b>17 092 873</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 039 474</b>	<b>17 092 873</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		288 736	233 063
Annen kortsiktig gjeld	14	45 439	173 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 175</b>	<b>407 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 373 649</b>	<b>17 499 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	16 039 474	17 092 873



Organisasjonsnr: 948 609 541  
BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>5 419 193</b>	<b>3 471 168</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	296 928	-3 309 432
Tilbakeføring av avskrivning	65 077	65 077
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 053 399	5 192 380
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-691 394</b>	<b>1 948 025</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 727 799</b>	<b>5 419 193</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	26 347	32 170
Forskuddsbetalte forsikr.premie	121 405	113 680
Andre forskuddsbet. kostnader	153 754	143 012
Driftskonto	1 396 436	2 214 343
Andre bankinnskudd	3 364 032	3 323 029
Leverandører	-288 736	-233 063
Påløpne renter langsiktig gjeld	-4 740	-2 765
Mellomregning finansieringsforetak	-40 147	-12 393
Påløpte energikostnader	-552	-136 986
Forskudd / overdekning	0	-21 834
<b>Disponible midler</b>	<b>4 727 799</b>	<b>5 419 193</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 833 307	3 456 682	3 680 800	4 010 494
Leie forretningslokaler	1	258 090	223 050	224 000	500 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 091 397</b>	<b>3 679 732</b>	<b>3 904 800</b>	<b>4 510 494</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 091 397</b>	<b>3 679 732</b>	<b>3 904 800</b>	<b>4 510 494</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	18 330	21 138	18 000	18 000
Styrehonorar	2	130 000	149 912	130 000	130 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	65 077	65 077	65 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	573 371	622 977	400 000	700 000
Kostnad eiendom/lokale	5	351 474	314 042	404 001	398 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	284 200	325 726	325 000	376 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	28 165	28 168	28 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 262	24 313	28 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 278 269	4 429 585	507 785	1 690 001
Revisjonshonorar		6 831	6 621	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		206 928	199 545	207 000	207 000
Andre honorar	10	59 073	48 791	22 000	7 000
Kontorkostnad		15 848	5 158	2 000	0
TV/bredbånd		286 024	357 950	280 000	305 000
Kontingent og gaver		22 800	22 800	23 000	23 000
Forsikring		117 585	108 416	118 000	125 000
Eiendomsskatt		4 517	4 517	4 517	4 517
Andre kostnader	11	5 081	5 114	14 000	6 001
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 464 836</b>	<b>6 739 849</b>	<b>2 582 303</b>	<b>4 038 519</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 561</b>	<b>-3 060 117</b>	<b>1 322 497</b>	<b>471 975</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		63 392	19 612	0	0
Rentekostnad		393 025	268 927	428 407	525 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>329 632</b>	<b>249 315</b>	<b>428 407</b>	<b>525 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</b>	<b>894 090</b>	<b>-53 025</b>
Overført til/fra annen egenkapital		296 928	-3 309 432	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>296 928</b>	<b>-3 309 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	439 500	439 500
Bygninger	3	2 394 397	2 394 397
Andre driftsmidler	3	835 155	900 232
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 669 052</b>	<b>3 734 129</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		26 347	32 170
Forskuddsbetalte kostnader		275 159	256 692
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		4 760 468	5 537 372
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 061 973</b>	<b>5 826 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 650 123	-7 947 052
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 650 123</b>	<b>-7 947 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-7 642 623</b>	<b>-7 939 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	15 393 574	16 446 973
Borettsinnskudd		645 900	645 900
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 039 474</b>	<b>17 092 873</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	21 834
Leverandørgjeld		288 736	233 063
Påløpne renter		4 740	2 765
Annen kortsiktig gjeld	14	40 699	149 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 175</b>	<b>407 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 373 649</b>	<b>17 499 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 731 025</b>	<b>9 560 362</b>
Pantstillelser	15	16 039 474	17 092 873

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

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

\_\_\_\_\_  
Arijana Håpnes  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Maria Isabel Stormarken Morillo  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ingar Andre Lossius  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Bjørge Breivik  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Marte Mikalsen Hopland  
Styremedlem**36 Borettslaget Grefsenveien 51 Org. nr 948609541**



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### 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 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 103 060	1 965 456
3609 Leie parkering	139 203	145 184
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	96 030	137 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	362 091	242 054
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 060 334	966 012
3690 Andre leieinntekter	72 589	0
3605 Leie forretningslokaler	258 090	223 050
<b>Sum</b>	<b>4 091 397</b>	<b>3 679 732</b>

Konto 3690 gjelder leie av basestasjon.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	21 138
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	130 000	149 912
<b>Sum</b>	<b>148 330</b>	<b>171 050</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Tomter/eiendom	Tomter/eiendom	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	272 000	2 394 397	167 500	976 155
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	272 000	2 394 397	167 500	976 155
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	141 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	272 000	2 394 397	167 500	835 155
Årets avskrivninger :	0	0	0	65 077
Anskaffelsesår :	2012	1961	1961	2020
Antatt levetid i år :				15

Borettslaget består av 76 andeler.  
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring . Polisenr. SP586884

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 1932,6 kvm.  
Eiendomsbetegnelse g.nr. 76, b.nr. 97 og 231. B.nr. 231 ble kjøpt i 2012 (areal på 329,8 kvm). Byggeår:1960/61.  
TOMT OG GRUNN: Viser kostpris for tomten. Boligselskapet solgte en del av eiendommen til Statens Vegvesen 01.06.02 for kr. 80.000.  
Bokført verdi på eiendommen før salget var kr. 247.500. Posten ble nedjustert til kr. 167.500.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	573 371	622 977
<b>Sum</b>	<b>573 371</b>	<b>622 977</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	155 020	149 489
6340 Heisalarm	0	1 200
6361 Fast renhold	142 275	135 120
6364 Matteleie	21 402	14 584
6391 Snømåking/strøing/feiring	5 036	8 088
6392 Containerleie/tømming	24 760	2 510
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	2 981	3 051
<b>Sum</b>	<b>351 474</b>	<b>314 042</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	284 200	325 726
<b>Sum</b>	<b>284 200</b>	<b>325 726</b>

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

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	28 165	28 168
<b>Sum</b>	<b>28 165</b>	<b>28 168</b>

Konto 6420 gjelder Bevar vedlikehold og HMS samt årsavgift for Styretavla.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 773	0
6540 Inventar	0	4 796
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 713	4 132
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 868	15 252
6552 Driftsmateriell	909	133
<b>Sum</b>	<b>11 262</b>	<b>24 313</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	494 407	5 149
6603 Vedlikehold elektro	11 249	12 564
6611 Vedlikehold heiser	40 457	77 255
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	410 132	0
6616 Vedlikehold vaskeri	16 596	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	45 170	38 199
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 652	30 484
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	129 375
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 133 097
6648 Vedlikehold dører og porter	15 887	-6 537
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	224 719	0
<b>Sum</b>	<b>1 278 269</b>	<b>4 429 585</b>

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

Konto 6602 gjelder i hovedsak varmeanlegg og pumper.

Konto 6613 gjelder oppgradering av uteareal.

Konto 6691 gjelder oppussing av egneid leilighet.

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 231	1 175
6720 Juridisk honorar	33 125	9 258
6730 Teknisk honorar	20 000	0
6750 Vakthold	2 717	38 358
<b>Sum</b>	<b>59 073</b>	<b>48 791</b>

Konto 6714 gjelder innkalling til generalforsamling og bistand ved ekstraordinær generalforsamling.

Konto 6720 gjelder bistand med leiekontrakter.

Konto 6730 gjelder arkitektjenester.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 729	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	2 229	2 027
7773 Omkostninger innkreving	1 123	1 046
7790 Andre kostnader	0	540
<b>Sum</b>	<b>5 081</b>	<b>5 113</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 500	0	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 500</b>	<b>0</b>	<b>7 500</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 947 052	296 929	-7 650 123
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 947 052</b>	<b>296 929</b>	<b>-7 650 123</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 939 552</b>	<b>296 929</b>	<b>-7 642 623</b>

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

Borettslaget eier 1 leilighet, samt 2 forretningslokaler.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Brannsikring	Refin. av lån (rør og baderomsrehab.)		Nye vinduer
Lånenummer:	16363309953	12125999628	114864473	16363816383
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2004	2021
Rentesats:	3.79 %	3.79 %	1.732 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025	30.06.2038	01.04.2024	30.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	13 515 395	4 081 388	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	597 168	9 820 572	662 034	5 367 199
Avdrag i perioden:	153 341	478 596	262 553	158 910
Lånesaldo 31.12:	443 828	9 341 976	399 481	5 208 289
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 936 751	0	4 458 427

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114864473	1	8 892	8 892
	1	8 711	8 711
	37	5 848	216 376
	37	4 473	165 501
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125999628	1	207 953	207 953
	1	203 718	203 718
	37	136 768	5 060 416
	37	104 591	3 869 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363309953	1	9 880	9 880
	1	9 678	9 678
	37	6 498	240 426
	37	4 969	183 853
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363816383	1	115 937	115 937
	1	113 576	113 576
	37	76 250	2 821 250
	37	58 311	2 157 507

Lån nr. 114864473 i Husbanken ble tatt opp i 2004, konvertert fra lån i DnB NOR. Annuitetslån med 20 års løpetid, halvårlige terminer og flytende rente.

Lån nr. 1212 59 99628 i DnB Boligkreditt AS ble tatt opp i 2013, i forbindelse med refinansiering til rør- og baderomsrehabilitering. Annuitetslån med 4 terminer i året og 25 års løpetid.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Grefsenveien 51

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	552	136 986
2985 Mellomregning finansieringsforetak	40 147	12 393
<b>Sum</b>	<b>40 699</b>	<b>149 379</b>

Konto 2937 gjelder strøm for desember 2022, fakturert og betalt i 2023.

### Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	15 393 574
Innskuddskapital	645 900
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>16 039 474</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>2 833 897</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Grefsenveien 51**

Styreleder	Arijana Håpnes (sign.)	01.04.2023
Styremedlem	Ingar Andre Lossius (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Marte Mikalsen Hopland (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Bjørge Breivik (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Maria Isabel Stormarken Morillo (sign.)	29.03.2023



**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 Borettslaget Grefsenveien 51

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenveien 51s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### 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



## 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 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.

Oslo, 5. april 2023  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth  
Statsautorisert revisor