



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A/S GRIMSTADGATEN 23
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond Risa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 009 160	3 200 064
Sum inntekter		3 009 160	3 200 064
Kostnader			
Lønnskostnad	3	161 351	156 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	36 504	36 504
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	1 685 552	2 829 652
Sum kostnader		1 883 405	3 023 110
Driftsresultat		1 125 755	176 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 209	7 041
Sum finansinntekter		1 209	7 041
Annen rentekostnad		307 698	405 975
Sum finanskostnader		307 698	405 975
Netto finans		306 490	398 933
Ordinært resultat før skattekostnad		819 264	-221 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		819 264	-221 981
Årsresultat		819 265	-221 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		819 265	-221 979
Sum overføringer og disponeringer		819 265	-221 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	20 451 214	20 451 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	174 727	211 231
Sum varige driftsmidler		20 625 941	20 662 445
Sum anleggsmidler		20 625 940	20 662 444
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		83 265	83 265
Andre fordringer	13	553 717	527 532
Sum fordringer		636 982	610 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 046 776	1 942 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 776	1 942 877
Sum omløpsmidler		2 683 757	2 553 673
SUM EIENDELER		23 309 697	23 216 117
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		150 300	150 300
Sum innskutt egenkapital		11 345 476	11 345 476
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		6 186 893	5 367 628
Sum opptjent egenkapital		-5 008 283	-5 827 548
Sum egenkapital	14	6 337 193	5 517 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	16 393 652	17 131 116
Sum annen langsiktig gjeld		16 393 652	17 131 116
Sum langsiktig gjeld		16 393 652	17 131 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		244 630	218 094
Skyldige offentlige avgifter		4 475	4 470
Annen kortsiktig gjeld	16	329 748	344 509
Sum kortsiktig gjeld		578 852	567 073
Sum gjeld		16 972 504	17 698 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 309 697	23 216 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328487

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A/S GRIMSTADGATEN 23
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond Risa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 933 773 361
A/S GRIMSTADGATEN 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 009 160	3 200 064
Sum inntekter		3 009 160	3 200 064
Kostnader			
Lønnskostnad	3	161 351	156 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	36 504	36 504
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 685 552	2 829 652
Sum kostnader		1 883 405	3 023 110
Driftsresultat		1 125 755	176 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 209	7 041
Sum finansinntekter		1 209	7 041
Annen rentekostnad		307 698	405 975
Sum finanskostnader		307 698	405 975
Netto finans		306 490	398 933
Ordinært resultat før skattekostnad		819 264	-221 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		819 264	-221 981
Årsresultat		819 265	-221 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		819 265	-221 979
Sum overføringer og disponeringer		819 265	-221 979



Organisasjonsnr: 933 773 361
A/S GRIMSTADGATEN 23

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	20 451 214	20 451 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	174 727	211 231
Sum varige driftsmidler		20 625 941	20 662 445

Sum anleggsmidler		20 625 940	20 662 444
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		83 265	83 265
Andre fordringer	13	553 717	527 532
Sum fordringer		636 982	610 797

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 046 776	1 942 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 776	1 942 877

Sum omløpsmidler		2 683 757	2 553 673
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		23 309 697	23 216 117
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		150 300	150 300
Sum innskutt egenkapital		11 345 476	11 345 476

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 186 893	5 367 628
Sum opptjent egenkapital		-5 008 283	-5 827 548

Sum egenkapital	14	6 337 193	5 517 928
-----------------	----	-----------	-----------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	16 393 652	17 131 116
Sum annen langsiktig gjeld		16 393 652	17 131 116
Sum langsiktig gjeld		16 393 652	17 131 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		244 630	218 094
Skyldige offentlige avgifter		4 475	4 470
Annen kortsiktig gjeld	16	329 748	344 509
Sum kortsiktig gjeld		578 852	567 073
Sum gjeld		16 972 504	17 698 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 309 697	23 216 117



Organisasjonsnr: 933 773 361
A/S GRIMSTADGATEN 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.10

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 2021 AS Grimstadgaten 23

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 986 601	2 709 113
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	819 265	-221 979
Tilbakeføring av avskrivning	36 504	36 504
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-737 464	-537 037
B. Årets endring disponible midler	118 305	-722 513
C. Disponible midler	2 104 905	1 986 601
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 683 757	2 553 673
Kortsiktig gjeld	-578 852	-567 073
C. Disponible midler	2 104 905	1 986 601

Boligaksjeselskapets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 997 924	3 110 064	3 042 000	3 102 699
Sum driftsinntekt		2 997 924	3 110 064	3 042 000	3 102 699
Andre inntekter					
Tilskudd		0	90 000	0	0
Diverse inntekt	2	11 236	0	0	0
Sum driftsinntekt		11 236	90 000	0	0
Sum inntekt		3 009 160	3 200 064	3 042 000	3 102 699
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 351	56 955	65 000	70 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	36 504	36 504	37 000	37 000
Driftskostnad					
Energikostnad		109 763	72 294	100 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	142 353	122 151	132 000	145 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	613 356	605 297	612 000	630 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	8 120	9 038	6 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 779	35 751	26 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	9	138 538	1 307 251	356 000	265 000
Revisjonshonorar		6 151	6 008	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		110 133	107 554	110 000	114 000
Andre honorar	10	15 481	64 142	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	460	0	0
TV/bredbånd		315 203	312 806	318 000	334 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	160	0	0
Forsikring		201 282	183 289	202 000	217 000
Andre kostnader	11	5 393	3 451	6 000	6 000
Sum kostnad		1 883 405	3 023 110	2 088 000	2 073 000
DRIFTSRESULTAT		1 125 755	176 954	954 000	1 029 699
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 209	7 041	0	0
Rentekostnad		307 698	405 975	301 000	288 328
Netto finansposter		306 490	398 933	301 000	288 328
Årsresultat		819 265	-221 979	653 000	741 371
Overført til/fra annen egenkapital		819 265	-221 979	0	0
Sum overføringer		819 265	-221 979	0	0

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr 933773361



Balanse 2021 AS Grimstadgaten 23

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	475 000	475 000
Bygninger	4	13 518 751	13 518 751
Påkostninger	4	6 457 463	6 457 463
Andre driftsmidler	4	174 727	211 231
Sum anleggsmidler		20 625 940	20 662 444
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		83 265	83 265
Andre kortsiktige fordringer	13	254	2 915
Forskuddsbetalte kostnader		553 463	524 617
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 044 081	1 942 018
Innestående skattetrekk	12	2 695	859
Sum omløpsmidler		2 683 757	2 553 673
SUM EIENDELER		23 309 697	23 216 117

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr 933773361



Balanse 2021 AS Grimstadgaten 23

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 300	150 300
Annen innskutt egenkapital		11 195 176	11 195 176
Sum innskutt egenkapital		11 345 476	11 345 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 008 283	-5 827 548
Sum opptjent egenkapital		-5 008 283	-5 827 548
Sum egenkapital	14	6 337 193	5 517 928
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	16 393 652	17 131 116
Sum langsiktig gjeld		16 393 652	17 131 116
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	8 250
Leverandørgjeld		244 630	218 094
Skyldig off. myndigheter		4 475	4 470
Påløpne renter		1 788	1 676
Annen kortsiktig gjeld	16	327 960	334 583
Sum kortsiktig gjeld		578 852	567 073
Sum gjeld		16 972 504	17 698 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 309 697	23 216 117
Pantstillelser	17	16 393 652	17 131 116
Sted: _____	Dato: _____		

Trond Risa
Styreleder

Steffan Scherrer Løssfelt
Styremedlem

Cecilie Viken
Styremedlem

823 AS Grimstadgaten 23 Org. nr 933773361



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

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,-. 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 av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2021	2020
3600 Husleieinntekter	1 954 872	1 953 342
3650 Innkrevde felleskostn. renter	298 674	432 519
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	744 378	724 203
Sum	2 997 924	3 110 064

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	11 236	0
Sum	11 236	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	35 340	35 340
5150 Påløpne feriepenger	4 241	4 241
5230 Fri losji og bolig fra lønnssystemet	14 820	15 630
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-14 820	-15 630
5400 Arbeidsgiveravgift	21 173	16 776
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	598	598
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	161 351	156 955

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,10.



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tekniske anlegg	Balkonger	Tomt Vaktmesterleilig	Søppelskur	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 516 251	458 627	6 457 463	475 000	2 500	118 572
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	366 900	0	0	0	35 572
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 516 251	91 727	6 457 463	475 000	2 500	83 000
Årets avskrivninger :	0	30 575	0	0	0	5 929
Anskaffelsesar :	1929	2009	2014	1929	1929	2015
Antatt levetid i år :		15				20

Boligaksjeselskapet består av 63 aksjeleiligheter. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 70 i Oslo kommune. Eieromt på 2930 kvm. Selskapets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polise nr. SP586901.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	5 281	0
6361 Fast renhold	100 685	101 460
6362 Skadedyrutryddelse	3 313	4 788
6390 Andre driftskostnader	0	1 750
6392 Containerleie/tømming	25 023	14 153
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 051	0
Sum	142 353	122 151

Konto 6360 gjelder diverse rengjøringsartikler samt ekstra renhold utenom det faste.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	613 356	605 297
Sum	613 356	605 297

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	8 120	9 038
Sum	8 120	9 038

Konto 6420 gjelder årlig lisens Bevar HMS.



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	7 609	3 406
6540 Inventar	3 391	23 590
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 186	2 232
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 430	2 669
6552 Driftsmateriell	3 162	3 854
Sum	19 779	35 751

Konto 6500 er en samlepost og inneholder sag, hageredskaper, børster m.m.

Konto 6540 gjelder kjøp av bord og benker.

Konto 6552 gjelder kjøp av antibac, fugesand, limfjerner m.m.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6603 Vedlikehold elektro	15 452	65 790
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	542 229
6616 Vedlikehold vaskeri	2 933	6 376
6617 Vedlikehold brannvernustyr	33 937	343 932
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 722	4 555
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	1 144	3 936
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	42 599	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	226 933
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	17 750	93 500
Sum	138 538	1 307 251

Konto 6617 gjelder i hovedsak årskontroll av pulverapparater og brannalarmanlegg.

Konto 6621 gjelder service på avtrekksvifte og ventilasjon samt reparasjon av defekt porttelefon.

Konto 6645 gjelder i hovedsak kostnad til tetting og beslagsarbeid rundt takpipe.

Konto 6690 gjelder utskiftning av vifter.

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 481	7 150
6720 Juridisk honorar	0	10 359
6730 Teknisk honorar	0	46 633
Sum	15 481	64 142

Konto 6714 gjelder rådgiving, viderefakturering og avtale om lønn.



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	2 257	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 406	1 608
7770 Betalingskostnader	1 026	1 030
7773 Omkostninger innkreving	704	645
7790 Andre kostnader	0	449
7795 Husleietap	0	-282
Sum	5 393	3 451

Note 12 - Bundne midler

	2021	2020
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	2 695	859
Sum	2 695	859

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	254	477
1577 Forskudd lønn	0	2 438
Sum	254	2 915

Konto 1570 gjelder renter til gode fra Klare Finans AS. Dette blir utbetalt i 2022.



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	150 300	0	150 300
Annen innskutt egenkapital	11 195 176	0	11 195 176
Sum innskutt egenkapital	11 345 476	0	11 345 476
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-5 827 548	819 265	-5 008 283
Sum opptjent egenkapital	-5 827 548	819 265	-5 008 283
Sum egenkapital	5 517 928	819 265	6 337 193



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362175368	16362175376
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	1.99 %	1.99 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	14 572 595	2 924 519
Lånesaldo 01.01:	14 267 771	2 863 345
Avdrag i perioden:	614 201	123 263
Lånesaldo 31.12:	13 653 570	2 740 082
Saldo 5 år frem i tid:	10 442 919	2 095 749

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175368	1	321 308	321 308
	1	313 858	313 858
	1	287 358	287 358
	49	219 823	10 771 327
	1	213 717	213 717
	1	209 809	209 809
	3	204 802	614 406
	1	202 970	202 970
	1	198 207	198 207
	1	190 391	190 391
	1	167 066	167 066
	1	163 158	163 158
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362175376	28	97 860	2 740 080



Noter årsregnskap 2021 AS Grimstadgaten 23

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	0	6 623
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	4 241	4 241
2980 Andre påløpte kostnader	323 719	323 719
Sum	327 960	334 583

Konto 2980 gjelder avsetning av sluttfaktura fra Bendler Bygg AS. Denne er avsatt i 2020 men står fortsatt som en gjeld da dette inngår i en tvistesak.

Note 17 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført langsiktig gjeld	16 393 652	17 131 116
Boligselskapets pantesikrede gjeld	16 393 652	17 131 116
Bokført verdi av pantsatt eiendom	20 451 213	20 451 213

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for AS Grimstadgaten 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Grimstadgaten 23

Styreleder	Trond Risa (sign.)	12.04.2022
Styremedlem	Cecilie Viken (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Steffan Scherrer Løssfelt (sign.)	12.04.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AS Grimstadgaten 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Grimstadgaten 23s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 regnskapet, 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - AS Grimstadgaten 23

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 selskapets 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 selskapet 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 rettvisende 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, 22. april 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor