



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 442 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLEANA
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: Ole Jan Gavelstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 947 296	4 034 373
Sum inntekter		3 477 905	3 659 825
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	116 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	68 328	68 328
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 231 503	1 587 450
Sum kostnader		2 413 929	1 772 399
Driftsresultat		1 533 367	2 261 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49	2 126
Sum finansinntekter		49	2 126
Annen rentekostnad		368 251	542 084
Sum finanskostnader		368 251	542 084
Netto finans		368 202	539 959
Ordinært resultat før skattekostnad		1 165 163	1 722 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 165 163	1 722 016
Årsresultat		1 165 163	1 722 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 165 164	1 722 016
Sum overføringer og disponeringer		1 165 164	1 722 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	48 850 543	48 850 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	837 019	905 347
Sum varige driftsmidler		49 687 562	49 755 890
Sum anleggsmidler		49 687 562	49 755 890
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 612	19 271
Andre fordringer		154 484	148 313
Sum fordringer		176 096	167 584
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		308 742	908 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 742	908 655
Sum omløpsmidler		484 838	1 076 239
SUM EIENDELER		50 172 400	50 832 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 565 807	7 400 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		8 559 807	7 394 643
Sum egenkapital	13	8 565 807	7 400 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	20 199 444	22 841 291
Øvrig langsiktig gjeld	14	21 158 433	20 398 301
Sum annen langsiktig gjeld		41 357 877	43 239 592
Sum langsiktig gjeld		41 357 878	43 239 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 545	95 361
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	172 171	96 533
Sum kortsiktig gjeld		248 716	191 894
Sum gjeld		41 606 593	43 431 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 172 400	50 832 129
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	41 357 878	43 239 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 322665

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 442 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLEANA
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: Ole Jan Gavelstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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: 885 442 412
BORETTLAGET OLEANA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 947 296	4 034 373
Sum inntekter		3 477 905	3 659 825
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	116 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	68 328	68 328
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 231 503	1 587 450
Sum kostnader		2 413 929	1 772 399
Driftsresultat		1 533 367	2 261 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49	2 126
Sum finansinntekter		49	2 126
Annen rentekostnad		368 251	542 084
Sum finanskostnader		368 251	542 084
Netto finans		368 202	539 959
Ordinært resultat før skattekostnad		1 165 163	1 722 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 165 163	1 722 016
Årsresultat		1 165 163	1 722 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 165 164	1 722 016
Sum overføringer og disponeringer		1 165 164	1 722 016



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	20 199 444	22 841 291
Øvrig langsiktig gjeld	14	21 158 433	20 398 301
Sum annen langsiktig gjeld		41 357 877	43 239 592
Sum langsiktig gjeld		41 357 878	43 239 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 545	95 361
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	172 171	96 533
Sum kortsiktig gjeld		248 716	191 894
Sum gjeld		41 606 593	43 431 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 172 400	50 832 129
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	41 357 878	43 239 592



Organisasjonsnr: 885 442 412
BORETTSLAGET OLEANA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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 2021 Borettslaget Oleana

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	884 345	889 284
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 165 164	1 722 016
Tilbakeføring av avskrivning	68 328	68 328
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 641 847	-2 133 322
Endringer i andre langsiktige poster	760 133	338 039
B. Årets endring disponible midler	-648 223	-4 939
C. Disponible midler	236 122	884 345
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	484 838	1 076 239
Kortsiktig gjeld	-248 716	-191 894
C. Disponible midler	236 122	884 345

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



Resultatregnskap 2021 Borettslaget Oleana

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 468 905	3 659 825	3 531 000	3 555 000
Sum leieinntekt		3 468 905	3 659 825	3 531 000	3 555 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	9 000	0	6 000	3 000
Sum annen inntekt		9 000	0	6 000	3 000
Sum inntekt		3 477 905	3 659 825	3 537 000	3 558 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	16 621	14 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	68 328	68 328	68 000	68 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	640 368	296 051	504 000	534 000
Kostnad eiendom/lokale	6	110 039	103 092	145 000	128 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	287 924	286 177	289 000	297 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	6 575	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 983	3 858	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	10	550 898	408 620	850 000	590 001
Revisjonshonorar		6 043	5 903	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		150 728	147 197	148 000	156 000
Andre honorar	11	169 420	30 050	54 000	39 000
Kontorkostnad		0	139	2 000	2 000
TV/bredbånd		155 731	153 157	160 000	161 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	517	0	0
Kontingent og gaver		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikring		132 975	125 843	134 000	141 000
Andre kostnader	12	769	2 271	4 000	5 000
Sum kostnad		2 413 929	1 772 399	2 506 000	2 279 001
Driftsresultat før IN		1 063 976	1 887 427	1 031 000	1 278 999
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		469 391	374 548	0	0
Driftsresultat etter IN		1 533 367	2 261 974	1 031 000	1 278 999
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49	2 126	0	0
Rentekostnad		368 251	542 084	390 000	358 778
Netto finansposter		368 202	539 959	390 000	358 778
Årsresultat		1 165 164	1 722 016	641 000	920 221
Overført til/fra annen egenkapital		1 165 164	1 722 016	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 165 164	1 722 016	0	0



Balanse 2021 Borettslaget Oleana

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	45 855 345	45 855 345
Påkostninger	4	2 995 198	2 995 198
Andre driftsmidler	4	837 019	905 347
Sum anleggsmidler		49 687 562	49 755 890
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 612	19 271
Forskuddsbetalte kostnader		154 484	148 313
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		308 742	908 655
Sum omløpsmidler		484 838	1 076 239
SUM EIENDELER		50 172 400	50 832 129



Balanse 2021 Borettslaget Oleana

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 559 807	7 394 643
Sum opptjent egenkapital		8 559 807	7 394 643
Sum egenkapital	13	8 565 807	7 400 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	20 199 444	22 841 291
Borettsinnskudd		13 757 000	13 757 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	7 401 433	6 641 301
Sum langsiktig gjeld		41 357 878	43 239 592
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 260	11 417
Leverandørgjeld		76 545	95 361
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		23 268	30 463
Annen kortsiktig gjeld	15	145 643	54 653
Sum kortsiktig gjeld		248 716	191 894
Sum gjeld		41 606 593	43 431 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 172 400	50 832 129
Pantstillelser	16	41 357 878	43 239 592

Sted: _____

Dato: _____

Ole Jan Gavelstad
Styreleder

Hege O'Wiidt
Styremedlem

Lene Pernes
Styremedlem

Heidi Andreassen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntekter fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 728 960	1 726 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	371 320	567 606
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 368 625	1 365 899
Sum	3 468 905	3 659 825

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3955 Fellesvaskeri	9 000	0
Sum	9 000	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	5 000
5150 Påløpne feriepenger	0	715
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 805
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	101
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	116 621

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



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 4 - Varige driftsmidler

	Fjernvarmeanlegg	Boligeiendommer	Påkostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 921	45 855 345	2 995 198
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 024 921	45 855 345	2 995 198
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	187 902	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	837 019	45 855 345	2 995 198
Årets avskrivninger :	68 328	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2003	2005
Antatt levetid i år :	15		

Borettslaget har fullverdifsikret sine eiendommer i If Skadeforsikring. Polisenummer SP586968.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2049 kvm. G.nr 225, b.nr 181 og utgjør 8.253.962,- kr av byggets verdi.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	37 127	22 104
6260 Fjernvarme	603 241	273 947
Sum	640 368	296 051

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strøm- og fjernvarmekostnader økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Fjernvarmen har ikke mottatt refusjon. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	0	119
6361 Fast renhold	67 850	63 048
6362 Skadedyrutryddelse	10 153	9 929
6391 Snømaking/strøing/feiling	21 132	20 436
6392 Containerleie/tømming	0	9 560
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	10 905	0
Sum	110 039	103 092



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	287 924	286 177
Sum	287 924	286 177

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	6 575
Sum	5 625	6 575

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	1 649	0
6541 Kontormaskiner	648	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 075
6552 Driftsmateriell	686	1 783
Sum	2 983	3 858

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	6 775	1 550
6602 Vedlikehold VVS	15 759	120 026
6603 Vedlikehold elektro	23 450	24 788
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 500	11 890
6616 Vedlikehold vaskeri	4 025	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	39 522	244 878
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 213	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	445 104	1 573
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 915
6648 Vedlikehold dører og porter	1 550	0
Sum	550 898	408 620

Konto 6641 består av kostnader til maling av fasader.

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



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	35 731	30 050
6730 Teknisk honorar	133 689	0
Sum	169 420	30 050

Konto 6714 er tilleggstjenester til forretningsfører. Oppfølging IN- lån samt SMS i portal.
Konto 6730 består av konsulent honorarer i forbindelse med fasaderehabilitering samt vedlikeholdsvurdering av vinduer.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	441
7770 Betalingskostnader	1 196	1 000
7773 Omkostninger innkreving	1 151	696
7790 Andre kostnader	0	4
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-1 578	130
Sum	769	2 271



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 000	0	6 000
Sum innskutt egenkapital	6 000	0	6 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 394 643	1 165 164	8 559 807
Sum opptjent egenkapital	7 394 643	1 165 164	8 559 807
Sum egenkapital	7 400 643	1 165 164	8 565 807



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	SpareBank 1 Østlandet	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		Bad	
Lånenummer:	12138032629	90017856943	12116177836
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2013	2009
Rentesats:	1.79 %	1.95 %	1.79 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	01.01.2038	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	760 000	11 000 000	37 545 517
Lånesaldo 01.01:	693 676	4 970 162	17 177 517
Avdrag i perioden:	47 045	431 540	2 163 326
Lånesaldo 31.12:	646 631	4 538 622	15 014 191
Saldo 5 år frem i tid:	401 061	3 308 724	9 312 276
Andelssaldo 01.01:	0	1 242 254	5 399 047
Innbetalt IN i perioden:	0	190 507	1 039 016
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	62 946	406 463
Andelssaldo 31.12:	0	1 369 815	6 031 601
Sum pantegjeld for lån:	646 631	5 908 437	21 045 792

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116177836	20	388 160	7 763 200
	1	370 167	370 167
	3	336 274	1 008 822
	1	318 280	318 280
	12	307 102	3 685 224
	3	255 215	765 645
	1	246 308	246 308
	1	241 874	241 874
	1	241 276	241 276
	1	161 971	161 971
	1	113 127	113 127
	1	63 561	63 561
	1	23 292	23 292
	1	6 797	6 797
	1	4 654	4 654
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138032629	40	11 719	468 760
	20	8 894	177 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90017856943	30	107 078	3 212 340
	16	81 267	1 300 272
	1	26 029	26 029



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Langsiktig gjeld

Lån nr. 9001.78.56943 ble tatt opp i 2013 i forbindelse med rehabiliteringen av bad. IN-lån fra 01.10.2015. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Lånet vil være nedbetalt i sin helhet i 2038.

Lån nr. 1211.61.77836 i DnbNOR til refinansiering av lån i Fokus Bank. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2034. Lånet ble tatt opp til dekning av kostnader ved kjøp av eiendommen i 2003 og til rehabilitering av fasader og balkonger i 2005.

Lån nr 1213.80.32629 i Dnb ble tatt opp i 2019. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Lånet vil være nedbetalt i 2034.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Oleana

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	123 894	40 781
2985 Mellomregning finansieringsforetak	21 612	13 872
2997 IN konto betalinger	137	0
Sum	145 643	54 653

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	27 600 878
Innskuddskapital	13 757 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	41 357 878
Bokført verdi av pantsatt eiendom	48 850 543

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 13 756 604,-.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Oleana.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Oleana

Styreleder	Ole Jan Gavelstad (sign.)	19.02.2022
Styremedlem	Hege O'Wiidt (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Heidi Andreassen (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Lene Pernes (sign.)	18.02.2022



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 Borettslaget Oleana

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Oleanas 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 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

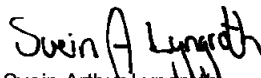
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 2. mars 2022
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor