



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 625 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Ina Frimannslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 857 874	3 203 138
Sum inntekter		3 857 874	3 203 138
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 271	104 182
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	6 543 418	16 306 314
Sum kostnader		6 657 688	16 410 495
Driftsresultat		-2 799 814	-13 207 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 882	10 935
Sum finansinntekter		104 882	10 935
Annen rentekostnad		542 505	153 857
Sum finanskostnader		542 505	153 857
Netto finans		437 623	142 921
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 237 438	-13 350 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 237 438	-13 350 280
Årsresultat		-3 237 437	-13 350 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 237 437	-13 350 279
Sum overføringer og disponeringer		-3 237 437	-13 350 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	32 242 606	32 242 606
Sum varige driftsmidler		32 242 606	32 242 606
Sum anleggsmidler		32 242 606	32 242 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		28 051	14 986
Andre fordringer	13	405 484	1 478 344
Sum fordringer		433 535	1 493 330
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	16	433 594	458 199
Sum investeringer		433 594	458 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 930 713	5 182 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 930 713	5 182 527
Sum omløpsmidler		7 797 842	7 134 055
SUM EIENDELER		40 040 448	39 376 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 100	6 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 519 752	1 717 686
Sum opptjent egenkapital		-1 525 852	1 711 586
Sum egenkapital	14	-1 519 752	1 717 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	23 361 811	16 661 365
Øvrig langsiktig gjeld		16 610 833	16 610 833
Sum annen langsiktig gjeld		39 972 644	33 272 198
Sum langsiktig gjeld		39 972 644	33 272 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 117 256	2 162 836
Annen kortsiktig gjeld	16,17	470 300	2 223 940
Sum kortsiktig gjeld		1 587 556	4 386 777
Sum gjeld		41 560 199	37 658 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 040 448	39 376 661
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	39 972 644	33 272 198



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496682

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 625 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Ina Frimannslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 951 625 434
GRUNERHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 857 874	3 203 138
Sum inntekter		3 857 874	3 203 138
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 271	104 182
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 543 418	16 306 314
Sum kostnader		6 657 688	16 410 495
Driftsresultat		-2 799 814	-13 207 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 882	10 935
Sum finansinntekter		104 882	10 935
Annen rentekostnad		542 505	153 857
Sum finanskostnader		542 505	153 857
Netto finans		437 623	142 921
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 237 438	-13 350 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 237 438	-13 350 280
Årsresultat		-3 237 437	-13 350 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 237 437	-13 350 279
Sum overføringer og disponeringer		-3 237 437	-13 350 279



Organisasjonsnr: 951 625 434
GRUNERHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	32 242 606	32 242 606
Sum varige driftsmidler		32 242 606	32 242 606

Sum anleggsmidler		32 242 606	32 242 606
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		28 051	14 986
Andre fordringer	13	405 484	1 478 344
Sum fordringer		433 535	1 493 330

Investeringer

Andre finansielle instrumenter	16	433 594	458 199
Sum investeringer		433 594	458 199

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 930 713	5 182 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 930 713	5 182 527

Sum omløpsmidler		7 797 842	7 134 055
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		40 040 448	39 376 661
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 100	6 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-1 519 752	1 717 686
Sum opptjent egenkapital		-1 525 852	1 711 586

Sum egenkapital	14	-1 519 752	1 717 686
-----------------	----	------------	-----------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	23 361 811	16 661 365
Øvrig langsiktig gjeld		16 610 833	16 610 833
Sum annen langsiktig gjeld		39 972 644	33 272 198
Sum langsiktig gjeld		39 972 644	33 272 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld	16,17	1 117 256	2 162 836
		470 300	2 223 940
Sum kortsiktig gjeld		1 587 556	4 386 777
Sum gjeld		41 560 199	37 658 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 040 448	39 376 661
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	39 972 644	33 272 198



Organisasjonsnr: 951 625 434
GRUNERHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 Grünerhagen borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 747 278	1 369 792
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 237 437	-13 350 279
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 700 445	14 727 765
B. Årets endring disponible midler	3 463 008	1 377 486
C. Disponible midler	6 210 287	2 747 278
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	28 051	14 986
Tilgode, viderefaktureres	0	1 032
Mellomregning finansieringsforetak	0	4 109
Andre kortsiktige fordringer	117 465	1 192 344
Måleravregning	433 594	458 199
Forskuddsbetalte forsikr.premie	248 861	195 881
Andre forskuddsbet. kostnader	39 158	84 978
Håndkasse	111	473
Driftskonto	6 085 889	4 345 637
Andre bankinnskudd	844 713	836 416
Leverandører	-1 115 436	-2 162 836
Kunderemittering	-1 094	0
Utlegg	-726	0
Depositum	-6 400	-6 400
Påløpne renter langsiktig gjeld	-4 980	-1 634
Andre påløpte kostnader	-62 122	-1 816 693
Annen kortsiktig gjeld	0	-4 675
Påløpte energikostnader	0	-82 414
Måleravregning	-389 626	-273 876
Forskudd / overdekning	-7 172	-38 248
Disponible midler	6 210 287	2 747 278

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



Resultatregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 470 876	2 902 897	3 269 000	4 033 995
Leie forretningslokaler	1	364 896	286 624	357 000	397 000
Sum leieinntekt		3 835 772	3 189 521	3 626 000	4 430 995
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	22 102	13 617	150 000	25 000
Sum annen inntekt		22 102	13 617	150 000	25 000
Sum inntekt		3 857 874	3 203 138	3 776 000	4 455 995
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 271	19 182	22 000	22 000
Styrehonorar	3	95 000	85 000	95 000	98 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	14 759	116	1	0
Kostnad eiendom/lokale	6	304 106	341 099	327 900	328 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	584 073	553 125	611 605	690 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 125	5 650	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	32 308	26 450	16 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	10	4 352 138	13 243 833	8 268 000	3 757 000
Revisjonshonorar		15 450	11 438	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		96 896	93 438	98 000	99 000
Andre honorar	11	459 750	1 428 763	337 000	550 000
Kontorkostnad		474	788	8 000	2 000
TV/bredbånd		323 678	310 737	320 000	345 000
Kontingent og gaver		2 688	2 472	1 500	3 400
Forsikring		220 760	157 606	195 000	249 000
Eiendomsskatt		1 032	0	0	0
Andre kostnader	12	129 181	130 799	130 496	129 996
Sum kostnad		6 657 688	16 410 495	10 442 502	6 318 896
Driftsresultat		-2 799 814	-13 207 357	-6 666 502	-1 862 901
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 882	10 935	0	0
Rentekostnad		542 505	153 857	279 000	844 000
Netto finansposter		437 623	142 921	279 000	844 000
Årsresultat		-3 237 437	-13 350 279	-6 945 502	-2 706 901
Overført til/fra annen egenkapital		-3 237 437	-13 350 279	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 237 437	-13 350 279	0	0



Balanse 2022 Grünerhagen borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	20 915 012	20 915 012
Påkostninger	4	6 416 514	6 416 514
Garasjer	4	4 911 080	4 911 080
Sum anleggsmidler		32 242 606	32 242 606
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	16	433 594	458 199
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 051	14 986
Andre kortsiktige fordringer	13	117 465	1 197 485
Forskuddsbetalte kostnader		288 019	280 859
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		111	473
Innestående bank		6 930 602	5 182 054
Sum omløpsmidler		7 797 842	7 134 055
SUM EIENDELER		40 040 448	39 376 661



Balanse 2022 Grünerhagen borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 525 852	1 711 586
Sum opptjent egenkapital		-1 525 852	1 711 586
Sum egenkapital	14	-1 519 752	1 717 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	23 361 811	16 661 365
Borettssinnskudd		7 979 600	7 979 600
Garasje innskudd		4 911 000	4 911 000
Andre innskudd		3 720 233	3 720 233
Sum langsiktig gjeld		39 972 644	33 272 198
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 172	38 248
Leverandørgjeld		1 117 256	2 162 836
Påløpne renter		4 980	1 634
Kostnader til avregning	16	389 626	273 876
Annen kortsiktig gjeld	17	68 522	1 910 182
Sum kortsiktig gjeld		1 587 556	4 386 777
Sum gjeld		41 560 199	37 658 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 040 448	39 376 661
Pantstillelser	18	39 972 644	33 272 198

Sted: _____

Dato: _____

Ina Frimannslund
Styreleder

Anne Lian Tollerud
Styremedlem

Per Otto Haavik
Styremedlem

Tormund Hansen Skinnarmo
Styremedlem

1655 Grünerhagen borettslag Org. nr 951625434



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen 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 Grünerhagen borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 523 840	2 523 840
3610 Avregning for lite innbetalt felleskostnad	27 299	1 525
3650 Innkrevde felleskostn. renter	443 138	120 234
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	456 118	229 152
3690 Andre leieinntekter	20 481	28 146
3605 Leie forretningslokaler	364 896	286 624
Sum	3 835 772	3 189 521

Konto 3610 gjelder avregning av akonto innbetalt fra Oslobygg på konto 3605.
Konto 3690 gjelder leie av bod.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	4 900	3 260
3999 Andre inntekter	17 202	10 357
Sum	22 102	13 617

Konto 3999 gjelder avregning av strømforbruk for elbil fra Meshcraft.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5360 Honorarer fra lønssystemet	5 150	6 308
5400 Arbeidsgiveravgift	14 121	12 874
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	95 000	85 000
Sum	114 271	104 182

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



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasjeanlegg	Barnehage/Ungc	Veianlegg	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 915 012	4 911 080	5 220 233	747 115	449 166
Anskaffelsesår :	1980	2001	2001	2001	2020
Antatt levetid i år :					

Borettslagets eiendom er forsikret i If Forsikring, polisenummer SP3707412.

Borettslaget fester tomten av Oslo kommune. Avtalen ble inngått 01.12.1980 og gjelder for 90 år. Tomtens areal er 3 049,5 kvm. G.nr 228, b.nr 20. Borettslaget består av 61 enheter og 2 leielokaler.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	14 759	116
Sum	14 759	116

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 394	148 054
6360 Annet renhold	18 826	16 688
6361 Fast renhold	115 275	109 470
6364 Matteleie	24 151	22 650
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 439	20 310
6392 Containerleie/tømming	32 830	19 315
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	192	4 613
Sum	304 106	341 099

Konto 6360 gjelder vask av garasje.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	584 073	553 125
Sum	584 073	553 125



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	6 125	5 650
Sum	6 125	5 650

Konto 6420 gjelder abonnement på e-post og hjemmeside.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	0	4 189
6525 IT utstyr	3 990	0
6540 Inventar	4 306	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 522	13 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 194	8 874
6552 Driftsmateriell	2 296	0
Sum	32 308	26 450

Konto 6525 gjelder PC til styrerommet.

Konto 6540 gjelder gardiner til styrerom.

Konto 6552 gjelder skruer til dekkstativ.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	15 348	19 756
6602 Vedlikehold VVS	52 033	30 813
6603 Vedlikehold elektro	2 956	16 287
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 204	3 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	29 158	39 010
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 003	371 966
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	3 118	656
6644 Fasade/balkonger	-883 236	12 728 182
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 802	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	5 082 332	6 754
6648 Vedlikehold dører og porter	6 422	6 908
Sum	4 352 138	13 243 833

Konto 6601 gjelder etterkontroll av muggsoppskader.

Konto 6602 gjelder reparasjon av lekkasje i garasje, bytte kumlokk og legge om taknedløp.

Konto 6605 gjelder montering av oppheng til dekk.

Konto 6621 gjelder montering av sylinder til Salto-system.

Konto 6644 gjelder prosjekt rehabilitering av balkonger, og utskifting av vinduer og balkongdører. Det ble satt av midler til arbeid i 2021.

Kostnadene ble mindre enn først antatt, og dette er inntekstført i år.

Konto 6646 gjelder drenering og fasaderehabilitering.

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



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 109	11 369
6720 Juridisk honorar	0	750
6730 Teknisk honorar	392 978	1 383 856
6750 Vakthold	34 663	32 788
Sum	459 750	1 428 763

Konto 6714 gjelder tjenestene lønn og godtgjørelse, sms-tjenester i portal, samt fakturering av avregning for strøm og varmtvann.
Konto 6730 gjelder honorarer til prosjektet vanninntrenging i kjeller.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 330	0
7719 Møter, div. styret	5 949	7 266
7720 Generalforsamling/Årsmøte	750	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	118 496	118 496
7770 Betalingskostnader	1 100	1 298
7773 Omkostninger innkreving	1 020	757
7790 Andre kostnader	536	2 981
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	129 181	130 799

Konto 7719 gjelder servering under styremøter og styrets årlige middag.
Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr av lån.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Eiendomsskatt, viderefaktureres	0	1 032
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	4 109
1570 Andre kortsiktige fordringer	117 465	1 192 344
Sum	117 465	1 197 485

Konto 1570 gjelder avregninger mot Oslo Kommune Boligbygg og avregning ungdomsklubb/barnehage til Oslobygg. Kontoen inneholder i tillegg kr 2 697,50 som er inntektsrenter for 2022 fra Klare Finans og som utbetales i 2023.



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 100	0	6 100
Sum innskutt egenkapital	6 100	0	6 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 711 586	-3 237 438	-1 525 852
Sum opptjent egenkapital	1 711 586	-3 237 438	-1 525 852
Sum egenkapital	1 717 686	-3 237 438	-1 519 752

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Drenering samt refinansiering tidl. lån til utskifting vinduer, balkongdører, rehab. fasade, og gammelt lån Eika.	Utskifting vinduer, balkongdører, rehab. fasade, refinansiering tidligere lån Eika
Lånenummer:	16365752242	16364143919
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	3.89 %	2.14 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051	24.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	28 000 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 661 365
Avdrag i perioden:	263 189	16 661 365
Opptak i perioden:	23 625 000	0
Lånesaldo 31.12:	23 361 811	0
Saldo 5 år frem i tid:	21 012 163	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365752242	3	543 234	1 629 702
	1	424 982	424 982
	29	424 456	12 309 224
	1	390 433	390 433
	20	323 846	6 476 920
	1	312 607	312 607
	2	310 684	621 368
	1	309 569	309 569
	1	303 217	303 217
	1	301 522	301 522
	1	282 272	282 272

Note 16 - Kostnader til avregning

	2022
A konto varmeregnskap	389 626
- Kostnader strøm	433 594
Sum pr 31.12 til avregning	43 968

Varmeregnskapet blir avregnet pr 31.12 og fakturert påfølgende år.



Noter årsregnskap 2022 Grünerhagen borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2912 Depositum nøkler/garasjeportåpner	6 400	6 400
2937 Påløpte energikostnader	0	82 414
2980 Andre påløpte kostnader	62 122	1 816 693
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	4 675
Sum	68 522	1 910 182

Konto 2980 gjelder avsatt beløp for prosjektet rehabiliering av balkonger.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	31 993 044
Innskuddskapital	7 979 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	39 972 644
Bokført verdi av pantsatt eiendom	32 242 606

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

Borettsinnskuddet og innskudd garasjer er sikret med pant på kr 12 890 600.



Resultat og balanse med noter for Grünerhagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grünerhagen borettslag

Styreleder	Ina Frimannslund (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Tormund Hansen Skinnarmo (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Per Otto Haavik (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Anne Lian Tollerud (sign.)	01.05.2023



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 Grünerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grünerhagen Borettslags 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.

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

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 - Grünerhagen Borettslag

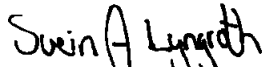
eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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, 4. mai 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

)