



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 610 817  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GREFSENVN 34  
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: Lene Bjerkestrand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### 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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 763 283	2 751 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 763 283</b>	<b>2 751 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	148 330	143 130
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	190 992	158 592
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 866 488	1 971 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 205 809</b>	<b>2 273 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>557 474</b>	<b>478 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3</b>	<b>713</b>
Annen rentekostnad		133 289	181 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 289</b>	<b>181 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 286</b>	<b>181 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>424 187</b>	<b>297 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>424 187</b>	<b>297 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 188	296 998
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 708 871	3 708 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 835 277	1 981 006
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 544 148</b>	<b>5 689 877</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 544 148</b>	<b>5 689 877</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 432	14 112
Andre fordringer		347 382	332 115
<b>Sum fordringer</b>		<b>371 814</b>	<b>346 227</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		232 300	163 138
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>232 300</b>	<b>163 138</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>604 114</b>	<b>509 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 148 262</b>	<b>6 199 242</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 979 072	-3 403 260



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 984 772</b>	<b>-3 408 960</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-2 979 072</b>	<b>-3 403 260</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 772 477	8 507 586
Øvrig langsiktig gjeld		871 450	871 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 643 927</b>	<b>9 379 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 643 927</b>	<b>9 379 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		451 330	184 057
Annen kortsiktig gjeld	13	32 076	39 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 407</b>	<b>223 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 127 334</b>	<b>9 602 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 148 262</b>	<b>6 199 242</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	8 643 927	9 379 036



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 517829

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 610 817  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GREFSENVN 34  
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: Lene Bjerkestrand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### 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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 948 610 817  
BORETTLAGET GREFSENVN 34

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 763 283	2 751 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 763 283</b>	<b>2 751 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	148 330	143 130
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	190 992	158 592
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 866 488	1 971 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 205 809</b>	<b>2 273 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>557 474</b>	<b>478 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3</b>	<b>713</b>
Annen rentekostnad		133 289	181 919
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 289</b>	<b>181 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>133 286</b>	<b>181 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>424 187</b>	<b>297 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>424 187</b>	<b>297 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 188	296 998
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>



Organisasjonsnr: 948 610 817  
BORETTSLAGET GREFSENVN 34

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 708 871	3 708 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 835 277	1 981 006
Sum varige driftsmidler		5 544 148	5 689 877

Sum anleggsmidler		5 544 148	5 689 877
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		24 432	14 112
Andre fordringer		347 382	332 115
Sum fordringer		371 814	346 227

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		232 300	163 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		232 300	163 138

Sum omløpsmidler		604 114	509 365
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 148 262	6 199 242
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
--------------------------	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-2 979 072	-3 403 260
Sum opptjent egenkapital		-2 984 772	-3 408 960

Sum egenkapital	11	-2 979 072	-3 403 260
-----------------	----	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	7 772 477	8 507 586
Øvrig langsiktig gjeld		871 450	871 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 643 927</b>	<b>9 379 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 643 927</b>	<b>9 379 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		451 330	184 057
Annen kortsiktig gjeld	13	32 076	39 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 407</b>	<b>223 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 127 334</b>	<b>9 602 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 148 262</b>	<b>6 199 242</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	8 643 927	9 379 036



Organisasjonsnr: 948 610 817  
BORETTSLAGET GREFSENVN 34

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 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>285 900</b>	<b>521 927</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	424 188	296 998
Tilbakeføring av avskrivning	190 992	158 592
Kjøp / salg anleggsmidler	-45 263	-616 058
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-735 109	-75 560
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-165 192</b>	<b>-236 027</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>120 708</b>	<b>285 900</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	604 114	509 365
Kortsiktig gjeld	-483 407	-223 465
<b>C. Disponible midler</b>	<b>120 708</b>	<b>285 900</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 641 039	2 629 120	2 593 000	2 826 110
Leie forretningslokaler	1	122 244	122 244	123 000	123 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 763 283</b>	<b>2 751 364</b>	<b>2 716 000</b>	<b>2 949 110</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 763 283</b>	<b>2 751 364</b>	<b>2 716 000</b>	<b>2 949 110</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	18 330	13 130	14 100	18 300
Styrehonorar	2	130 000	130 000	130 000	130 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	190 992	158 592	164 000	164 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	464 013	219 414	348 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	5	249 855	225 692	247 000	255 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	408 309	403 001	412 000	430 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	47 049	1 756	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	156 233	647 958	457 005	142 000
Revisjonshonorar		5 934	5 797	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		133 203	130 083	134 000	137 000
Andre honorar	9	46 250	1 800	0	0
Kontorkostnad		3 885	1 515	4 060	4 000
TV/bredbånd		177 621	174 653	177 000	180 000
Kontingent og gaver		17 100	17 100	17 000	17 000
Forsikring		145 563	137 542	143 000	150 000
Eiendomsskatt		6 306	0	0	0
Andre kostnader	10	5 167	5 125	4 000	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 205 809</b>	<b>2 273 159</b>	<b>2 265 165</b>	<b>2 125 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>557 474</b>	<b>478 205</b>	<b>450 835</b>	<b>823 810</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3	713	0	0
Rentekostnad		133 289	181 919	161 000	161 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>133 286</b>	<b>181 206</b>	<b>161 000</b>	<b>161 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>	<b>289 835</b>	<b>662 810</b>
Overført til/fra annen egenkapital		424 188	296 998	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>424 188</b>	<b>296 998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	3 355 738	3 355 738
Påkostninger	3	353 133	353 133
Andre driftsmidler	3	1 835 277	1 981 006
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 544 148</b>	<b>5 689 877</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		24 432	12 086
Kundefordringer		0	2 026
Forskuddsbetalte kostnader		347 382	332 115
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		232 300	163 138
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>604 114</b>	<b>509 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 148 262</b>	<b>6 199 242</b>

**Balanse 2021 Borettslaget Grefsenveien 34**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		5 700	5 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 700</b>	<b>5 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 984 772	-3 408 960
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 984 772</b>	<b>-3 408 960</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-2 979 072</b>	<b>-3 403 260</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	7 772 477	8 507 586
Borettsinnskudd		871 450	871 450
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 643 927</b>	<b>9 379 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 568	29 158
Leverandørgjeld		451 330	184 057
Påløpne renter		3 777	8 660
Annen kortsiktig gjeld	13	15 731	1 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 407</b>	<b>223 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 127 334</b>	<b>9 602 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 148 262</b>	<b>6 199 242</b>
Pantstillelser	14	8 643 927	9 379 036

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

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

\_\_\_\_\_  
Lene Bjerkestrand  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Andreas Nygaard Hansen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ane Bjerkvik  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Guro Sørbøen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Julie Dalseng Hagen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### 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 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 575 768	1 575 768
3609 Leie parkering	79 030	65 880
3618 Leietillegg strøm	6 681	2 026
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	177 156	153 900
3650 Innkrevde felleskostn. renter	117 252	175 338
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	685 152	656 208
3605 Leie forretningslokaler	122 244	122 244
<b>Sum</b>	<b>2 763 283</b>	<b>2 751 364</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	13 130
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	130 000	130 000
<b>Sum</b>	<b>148 330</b>	<b>143 130</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	VASKEMASKIN	Boligeiendomm	Bergvarme	Vaskemaskin	Infrastruktur	Ladestasjoner
					etbilading	etbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 631	3 355 738	2 378 881	0	353 113	0
Årets tilgang :	0	0	0	45 263	0	262 925
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 631	0	819 392	8 298	0	24 101
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 355 738	1 559 489	36 964	353 113	238 824
Årets avskrivninger :	0	0	158 592	8 298	0	24 101
Anskaffelsesår :	2014	1960	2016	2021	2020	2021
Antatt levetid i år :	5		15	5		10

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, politenr. 586934.

Borettslaget består av 57 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 360 kvm. Gnr. 76, bnr. 7. Byggeår 1959 / -61. Tomtens verdi utgjør kr 604.033,-.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	463 563	219 414
6290 Andre energikostnader	450	0
<b>Sum</b>	<b>464 013</b>	<b>219 414</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnadene økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	43 530	42 794
6340 Heisalarm	20 186	20 059
6360 Annet renhold	2 406	35
6361 Fast renhold	83 871	82 976
6362 Skadedyrutryddelse	11 041	10 825
6364 Matteleie	9 076	8 776
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 808	31 265
6392 Containerleie/tømming	25 571	16 321
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 365	12 641
<b>Sum</b>	<b>249 855</b>	<b>225 692</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	408 309	403 001
<b>Sum</b>	<b>408 309</b>	<b>403 001</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	201
6543 Vaskerianlegg	45 450	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 599	1 555
<b>Sum</b>	<b>47 049</b>	<b>1 756</b>



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	9 575	26 000
6603 Vedlikehold elektro	13 479	125 442
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 548	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	11 073
6611 Vedlikehold heiser	84 541	251 934
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	163 353
6616 Vedlikehold vaskeri	6 468	2 459
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 370	31 819
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	30 283
6648 Vedlikehold dører og porter	12 252	5 596
<b>Sum</b>	<b>156 233</b>	<b>647 958</b>

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

### Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 800
6730 Teknisk honorar	46 250	0
<b>Sum</b>	<b>46 250</b>	<b>1 800</b>

Konto 6730 gjelder etablering av Bevar Vedlikeholdsplan.

### Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	3 186	3 300
7770 Betalingskostnader	1 194	1 073
7773 Omkostninger innkreving	786	752
7792 Øredifferanse	1	0
<b>Sum</b>	<b>5 167</b>	<b>5 125</b>



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 700</b>	<b>0</b>	<b>5 700</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 408 960	424 188	-2 984 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 408 960</b>	<b>424 188</b>	<b>-2 984 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 403 260</b>	<b>424 188</b>	<b>-2 979 072</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens 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.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken
Lånenummer:	12133073653	83987130809	114783269	83987189773
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008	2002	2020
Rentesats:	1.95 %	2.40 %	0.719 %	2.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.08.2032	01.11.2027	30.05.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	4 000 000	7 807 615	600 000
Lånesaldo 01.01:	3 095 122	1 757 503	3 071 822	583 139
Avdrag i perioden:	124 985	143 928	428 686	37 510
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 970 137</b>	<b>1 613 575</b>	<b>2 643 136</b>	<b>545 629</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 320 066	913 536	452 436	364 489

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114783269	30	48 850	1 465 500
	11	45 890	504 790
	16	42 053	672 848
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133073653	30	54 894	1 646 820
	11	51 567	567 237
	16	47 255	756 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987130809	10	36 122	361 220
	14	36 075	505 050
	9	33 889	305 001
	11	31 055	341 605
	3	18 038	54 114
	3	15 528	46 584
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189773	30	10 084	302 520
	11	9 473	104 203
	16	8 681	138 896



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Grefsenveien 34

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2985 Mellomregning finansieringsforetak	15 731	1 590
<b>Sum</b>	<b>15 731</b>	<b>1 590</b>

**Note 14 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	7 772 477
Innskuddskapital	871 450
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 643 927</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>3 708 871</b>

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

Bokført borettsinnskudd er på kr 871.450,- Tinglyst borettsinnskudd er på kr. 871.450,-



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Grefsenveien 34**

Styreleder	Lene Bjerkestrand (sign.)	25.04.2022
Styremedlem	Ane Bjerkvik (sign.)	25.04.2022
Styremedlem	Guro Sørbøen (sign.)	25.04.2022
Styremedlem	Julie Dalseng Hagen (sign.)	25.04.2022
Styremedlem	Andreas Nygaard Hansen (sign.)	25.04.2022



**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 34

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenveien 34s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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, 11. mai 2022  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth  
Statsautorisert revisor