



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 442 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLEANA  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 27.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,13	4 034 373	4 021 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 659 825</b>	<b>3 681 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	116 621	114 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	68 328	51 246
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	1 587 450	1 629 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 399</b>	<b>1 794 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 261 974</b>	<b>2 227 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 126	10 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 126</b>	<b>10 132</b>
Annen rentekostnad		542 084	695 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>542 084</b>	<b>695 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>539 959</b>	<b>685 536</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 722 016	1 541 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 679</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	48 850 543	48 850 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	905 347	973 675
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 755 890</b>	<b>49 824 218</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 755 890</b>	<b>49 824 218</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 271	39 403
Andre fordringer		148 313	143 244
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 584</b>	<b>182 647</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 655	995 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>908 655</b>	<b>995 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 076 239</b>	<b>1 178 023</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 400 643	5 678 627



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 394 643</b>	<b>5 672 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>7 400 643</b>	<b>5 678 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	22 841 291	24 974 613
Øvrig langsiktig gjeld	13	20 398 301	20 060 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 239 592</b>	<b>45 034 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 239 592</b>	<b>45 034 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 361	143 927
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	96 533	144 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 894</b>	<b>288 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 431 486</b>	<b>45 323 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	43 239 592	45 034 875



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 291120

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 442 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLEANA  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 27.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 885 442 412  
BORETTSLAGET OLEANA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 13	4 034 373	4 021 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 659 825</b>	<b>3 681 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	116 621	114 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	68 328	51 246
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 587 450	1 629 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 399</b>	<b>1 794 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 261 974</b>	<b>2 227 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 126	10 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 126</b>	<b>10 132</b>
Annen rentekostnad		542 084	695 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>542 084</b>	<b>695 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>539 959</b>	<b>685 536</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 722 016	1 541 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 679</b>



Organisasjonsnr: 885 442 412  
BORETTSLAGET OLEANA

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	48 850 543	48 850 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	12	905 347	973 675
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 755 890</b>	<b>49 824 218</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 755 890</b>	<b>49 824 218</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		19 271	39 403
Andre fordringer		148 313	143 244
<b>Sum fordringer</b>		<b>167 584</b>	<b>182 647</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 655	995 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>908 655</b>	<b>995 376</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 076 239</b>	<b>1 178 023</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 400 643	5 678 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 394 643</b>	<b>5 672 627</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>7 400 643</b>	<b>5 678 627</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	22 841 291	24 974 613
Øvrig langsiktig gjeld	13	20 398 301	20 060 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 239 592</b>	<b>45 034 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 239 592</b>	<b>45 034 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 361	143 927
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	96 533	144 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 894</b>	<b>288 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 431 486</b>	<b>45 323 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	43 239 592	45 034 875



Organisasjonsnr: 885 442 412  
BORETTSLAGET OLEANA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	110100.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>889 284</b>	<b>-15 966</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 722 016	1 541 679
Tilbakeføring av avskrivning	68 328	51 246
Kjøp / salg anleggsmidler	0	218 762
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 133 322	-829 941
Endringer i andre langsiktige poster	338 039	-76 496
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-4 939</b>	<b>905 250</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>884 345</b>	<b>889 284</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 076 239	1 178 023
Kortsiktig gjeld	-191 894	-288 739
<b>C. Disponible midler</b>	<b>884 345</b>	<b>889 284</b>

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



## Resultatregnskap 2020 Borettslaget Oleana

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNEKT</b>					
<b>Løeinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 659 825	3 676 381	3 707 000	3 531 000
<b>Sum løeinntekt</b>		<b>3 659 825</b>	<b>3 676 381</b>	<b>3 707 000</b>	<b>3 531 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt		0	5 000	6 000	6 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>5 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 659 825</b>	<b>3 681 381</b>	<b>3 713 000</b>	<b>3 537 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	16 621	14 286	14 000	14 000
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	12	68 328	51 246	0	68 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	296 051	461 349	522 000	504 000
Kostnad eiendom/lokale	4	103 092	91 702	97 000	145 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	286 177	264 643	287 000	289 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	6 575	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 858	5 071	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	408 620	297 693	580 000	850 000
Revisjonshonorar	9	5 903	5 803	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		147 197	142 908	148 000	148 000
Andre honorar	10	30 050	54 199	60 000	54 000
Kontorkostnad		139	2 777	2 000	2 000
TV/bredbånd		153 157	164 611	160 000	160 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		517	220	0	0
Kontingent og gaver		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikring		125 843	116 568	126 000	134 000
Andre kostnader	11	2 271	3 627	4 000	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 772 399</b>	<b>1 794 702</b>	<b>2 128 000</b>	<b>2 506 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 887 427</b>	<b>1 886 679</b>	<b>1 585 000</b>	<b>1 031 000</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	374 548	340 536	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 261 974</b>	<b>2 227 215</b>	<b>1 585 000</b>	<b>1 031 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		2 126	10 132	0	0
Rentekostnad		542 084	695 668	681 000	390 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>539 959</b>	<b>685 536</b>	<b>681 000</b>	<b>390 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 679</b>	<b>904 000</b>	<b>641 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 722 016	1 541 679	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 722 016</b>	<b>1 541 679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Borettslaget Oleana

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12	45 855 345	45 855 345
Påkostninger	12	2 995 198	2 995 198
Andre driftsmidler	12	905 347	973 675
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 755 890</b>	<b>49 824 218</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		19 271	39 403
Forskuddsbetalte kostnader		148 313	143 244
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		908 655	995 376
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 076 239</b>	<b>1 178 023</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>



## Balanse 2020 Borettslaget Oleana

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 394 643	5 672 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 394 643</b>	<b>5 672 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>7 400 643</b>	<b>5 678 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	22 841 291	24 974 613
Borettsinnskudd		13 757 000	13 757 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	6 641 301	6 303 262
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 239 592</b>	<b>45 034 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 417	0
Leverandørgjeld		95 361	143 927
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		30 463	46 485
Annen kortsiktig gjeld	14	54 653	98 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 894</b>	<b>288 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 431 486</b>	<b>45 323 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 832 129</b>	<b>51 002 241</b>
Pantstillelser	15	43 239 592	45 034 875

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

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

\_\_\_\_\_  
Ole Jan Gavelstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hege O'Wiidt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingvild Marie Ramsøy  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torger Nordgård  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2020 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.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 726 320	1 695 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	567 606	668 679
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 365 899	1 311 862
<b>Sum</b>	<b>3 659 825</b>	<b>3 676 381</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5129 Annen lønn fra lønssystemet	5 000	0
5150 Påløpne feriepenger	715	0
5400 Arbeidsgiveravgift	10 805	14 100
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	101	0
5635 Yrkesskadeforsikring	0	186
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>116 621</b>	<b>114 286</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	22 104	20 533
6260 Fjernvarme	273 947	440 816
<b>Sum</b>	<b>296 051</b>	<b>461 349</b>

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6360 Annet renhold	119	25
6361 Fast renhold	63 048	61 920
6362 Skadedyrutryddelse	9 929	1 649
6391 Snømåking/strøing/feiling	20 436	19 343
6392 Containerleie/tømming	9 560	8 765
<b>Sum</b>	<b>103 092</b>	<b>91 702</b>



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	286 177	264 643
<b>Sum</b>	<b>286 177</b>	<b>264 643</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	6 575	0
<b>Sum</b>	<b>6 575</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	0	811
6540 Inventar	0	4 161
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 075	0
6552 Driftsmateriell	1 783	99
<b>Sum</b>	<b>3 858</b>	<b>5 071</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	1 550	0
6602 Vedlikehold VVS	120 026	0
6603 Vedlikehold elektro	24 788	62 500
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 890	24 531
6617 Vedlikehold brannvernustyr	244 878	25 555
6641 Malerarbeider	1 573	91 125
6642 Snekkerarbeid	0	26 250
6643 Glassarbeid/Vindu	3 915	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	15 313
6648 Vedlikehold dører og porter	0	52 419
<b>Sum</b>	<b>408 620</b>	<b>297 693</b>

På konto 6602 har man blant annet bokført arbeid med uttrekk av spillvannsledning.  
Konto 6617 består av diverse kostnader for utbedring av brannsikkerhet i borettslaget.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 903	5 803
<b>Sum</b>	<b>5 903</b>	<b>5 803</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	30 050	31 081
6730 Teknisk honorar	0	23 118
<b>Sum</b>	<b>30 050</b>	<b>54 199</b>

Det er fakturert for tilleggstjenester til forretningsfører. Gebyr for IN samt tillegg for lønn og godtgjørelser.

### Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	441	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 256
7770 Betalingskostnader	1 000	1 009
7771 Andre gebyrer	0	525
7773 Omkostninger innkreving	696	726
7790 Andre kostnader	4	-18
7795 Husleietap	130	129
<b>Sum</b>	<b>2 271</b>	<b>3 627</b>



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Note 12 - 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:	119 574	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	905 347	45 855 345	2 995 198
Årets avskrivninger :	68 328	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2003	2005
Antatt levetid i år :	15		

Borettslaget har fullverdiforsikret 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.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

Note 13 - 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:	1.69 %	1.95 %	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	01.01.2038	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	760 000	11 000 000	37 545 517
Lånesaldo 01.01:	738 893	5 517 535	18 718 185
Avdrag i perioden:	45 217	547 437	1 540 668
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>693 676</b>	<b>4 970 098</b>	<b>17 177 517</b>
Saldo 5 år frem i tid:	449 938	3 698 387	11 141 812
Andelssaldo 01.01:	0	973 401	5 329 861
Innbetalt IN i perioden:	0	0	401 966
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	96 579	332 780
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>876 822</b>	<b>5 399 047</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>693 676</b>	<b>5 846 920</b>	<b>22 576 564</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116177836	21	416 393	8 744 253
	1	397 091	397 091
	3	360 733	1 082 199
	1	341 431	341 431
	1	330 425	330 425
	13	329 439	4 282 707
	3	273 778	821 334
	1	264 223	264 223
	1	259 467	259 467
	1	258 826	258 826
	1	173 752	173 752
	1	121 356	121 356
	1	68 184	68 184
	1	24 986	24 986
	1	7 291	7 291
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138032629	40	12 571	502 840
	20	9 541	190 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90017856943	33	105 963	3 496 779
	18	80 421	1 447 578
	1	25 758	25 758



## Noter årsregnskap 2020 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. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseiere vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	40 781	59 221
2985 Mellomregning finansieringsforetak	13 872	38 544
2997 IN konto betalinger	0	561
<b>Sum</b>	<b>54 653</b>	<b>98 327</b>

### Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	29 482 592
Innskuddskapital	13 757 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>43 239 592</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>48 850 543</b>

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,-.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Oleana

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 000	0	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 672 627	1 722 016	7 394 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 672 627</b>	<b>1 722 016</b>	<b>7 394 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 678 627</b>	<b>1 722 016</b>	<b>7 400 643</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Oleana.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Oleana**

Styreleder	Ole Jan Gavelstad (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	Ingvild Marie Ramsøy (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	Hege O'Wiidt (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	Torger Nordgård (sign.)	16.02.2021



**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 Oleana

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Oleanas årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 722 016. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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	Slavanger	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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

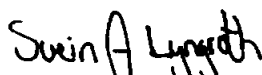
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. februar 2021  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor