



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Knut Gøran Horvei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	16 227 680	14 819 374
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 152 918</b>	<b>14 762 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 415 848	1 387 347
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	32 048	49 461
Annen driftskostnad	4,5,6,7	8 085 149	7 526 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 533 043</b>	<b>8 962 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 694 637</b>	<b>5 856 438</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 903	15 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 903</b>	<b>15 759</b>
Annen rentekostnad		3 320 874	1 869 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 320 874</b>	<b>1 869 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 262 971</b>	<b>1 853 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 431 666	4 003 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 431 666</b>	<b>4 003 147</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	31 338	63 386
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 953 484</b>	<b>14 985 532</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	8	5 850	5 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 959 334</b>	<b>14 991 382</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 532	5 859
Andre fordringer		170 216	597 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>193 748</b>	<b>603 414</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 918 847	2 367 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 918 847</b>	<b>2 367 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 112 595</b>	<b>2 971 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 300</b>	<b>28 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-57 856 336	-61 288 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-57 884 636</b>	<b>-61 316 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-57 856 336</b>	<b>-61 288 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 824 412	75 220 140
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 148 164	2 290 745
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 972 576</b>	<b>77 510 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 972 575</b>	<b>77 510 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		286 099	929 057
Skyldige offentlige avgifter		50 166	158 611
Annen kortsiktig gjeld		619 424	652 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 690</b>	<b>1 739 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 928 265</b>	<b>79 250 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	74 972 575	77 510 885



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 454806

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Knut Gøran Horvei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 950 011 904  
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	16 227 680	14 819 374
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 152 918</b>	<b>14 762 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 415 848	1 387 347
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	32 048	49 461
Annen driftskostnad	4,5,6,7	8 085 149	7 526 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 533 043</b>	<b>8 962 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 694 637</b>	<b>5 856 438</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 903	15 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 903</b>	<b>15 759</b>
Annen rentekostnad		3 320 874	1 869 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 320 874</b>	<b>1 869 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 262 971</b>	<b>1 853 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 431 664</b>	<b>4 003 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 431 666	4 003 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 431 666</b>	<b>4 003 147</b>



Organisasjonsnr: 950 011 904  
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	31 338	63 386
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 953 484</b>	<b>14 985 532</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	8	5 850	5 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 959 334</b>	<b>14 991 382</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		23 532	5 859
Andre fordringer		170 216	597 555
<b>Sum fordringer</b>		<b>193 748</b>	<b>603 414</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 918 847	2 367 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 918 847</b>	<b>2 367 871</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 112 595</b>	<b>2 971 285</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 300</b>	<b>28 300</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-57 856 336	-61 288 002
-------------------	--	-------------	-------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-57 884 636</b>	<b>-61 316 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-57 856 336</b>	<b>-61 288 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	70 824 412	75 220 140
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 148 164	2 290 745
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 972 576</b>	<b>77 510 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 972 575</b>	<b>77 510 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		286 099	929 057
Skyldige offentlige avgifter		50 166	158 611
Annen kortsiktig gjeld		619 424	652 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 690</b>	<b>1 739 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 928 265</b>	<b>79 250 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	74 972 575	77 510 885



Organisasjonsnr: 950 011 904  
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.03

<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 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 231 501</b>	<b>216 938</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 431 666	4 003 147
Tilbakeføring av avskrivning	32 048	49 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 395 728	-2 980 689
Endringer i andre langsiktige poster	1 857 418	-57 356
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>925 404</b>	<b>1 014 563</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 156 905</b>	<b>1 231 501</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	3 112 595	2 971 285
Kortsiktig gjeld	-955 690	-1 739 784
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 156 905</b>	<b>1 231 501</b>

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



## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	16 152 918	14 612 018	15 674 732	16 714 653
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>16 152 918</b>	<b>14 612 018</b>	<b>15 674 732</b>	<b>16 714 653</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd		0	150 000	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>16 152 918</b>	<b>14 762 018</b>	<b>15 674 732</b>	<b>16 714 653</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	1 044 848	1 016 347	971 300	901 111
Styrehonorar	2	371 000	371 000	371 000	371 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	32 048	49 461	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		3 046 596	3 300 171	3 612 000	3 325 000
Kostnad eiendom/lokale	4	595 461	553 388	159 461	667 100
Kommunale avgifter/renovasjon		1 900 496	1 362 691	1 626 000	2 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	29 003	28 584	30 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	65 118	12 731	48 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	658 252	625 389	372 000	428 000
Revisjonshonorar		14 903	13 942	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		306 771	316 875	307 000	323 500
Andre honorar		90 073	133 361	90 000	100 000
Kontorkostnad		69 038	42 352	47 000	74 400
TV/bredbånd		566 982	504 041	537 000	594 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		75 414	31 726	55 000	75 000
Kontingent og gaver		73 970	70 200	70 000	72 200
Forsikring		563 201	525 388	560 800	609 000
Andre kostnader		29 871	5 289	10 000	15 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>9 533 043</b>	<b>8 962 936</b>	<b>8 881 561</b>	<b>10 223 711</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>6 619 875</b>	<b>5 799 082</b>	<b>6 793 171</b>	<b>6 490 941</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		74 762	57 356	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>6 694 637</b>	<b>5 856 438</b>	<b>6 793 171</b>	<b>6 490 941</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		57 903	15 759	0	0
Rentekostnad		3 320 874	1 869 050	2 551 000	3 557 783
<b>Netto finansposter</b>		<b>3 262 971</b>	<b>1 853 291</b>	<b>2 551 000</b>	<b>3 557 783</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 431 666</b>	<b>4 003 147</b>	<b>4 242 171</b>	<b>2 933 158</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 431 666	4 003 147	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 431 666</b>	<b>4 003 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	1 525 673	1 525 673
Bygninger	3	12 790 000	12 790 000
Garasjer	3	606 473	606 473
Andre driftsmidler	3	31 338	63 386
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	8	5 850	5 850
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 959 334</b>	<b>14 991 382</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		23 532	5 859
Andre kortsiktige fordringer		0	33 672
Forskuddsbetalte kostnader		170 216	563 883
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		2 918 847	2 367 871
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 112 595</b>	<b>2 971 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>



## Balanse 2023 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		28 300	28 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 300</b>	<b>28 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-57 884 636	-61 316 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-57 884 636</b>	<b>-61 316 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-57 856 336</b>	<b>-61 288 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	70 824 412	75 220 140
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	3 216 164	1 358 745
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 972 575</b>	<b>77 510 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 816	45 163
Leverandørgjeld		286 099	929 057
Skyldig off. myndigheter		50 166	158 611
Påløpne renter		30 794	15 209
Annen kortsiktig gjeld		570 814	591 744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>955 690</b>	<b>1 739 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 928 265</b>	<b>79 250 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 071 929</b>	<b>17 962 667</b>
Pantstillelser	11	74 972 575	77 510 885

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

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

\_\_\_\_\_  
Knut Gøran Horvei  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Steinar Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hildegunn Helle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Andresen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Cathrin Grattum Zalachas  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### 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.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

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



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 018 728	9 440 730
3609 Leie parkering	148 900	148 600
3618 Leietillegg strøm	113 481	50 619
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 318 275	1 864 123
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 430 997	3 004 373
3690 Leie basestasjon og tomt for garasjene	122 536	103 573
<b>Sum</b>	<b>16 152 918</b>	<b>14 612 018</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	635 508	687 972
5102 Overtid fra lønssystemet	110 667	61 708
5120 Timelønn fra lønssystemet	10 983	78 474
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	35 000
5150 Påløpne feriepenger	92 594	109 511
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 674	1 565
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 066	-5 957
5400 Arbeidsgiveravgift	158 013	161 290
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	13 056	15 441
5424 AFP pensjon	18 678	15 756
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	756	0
5753 Tjenestepensjon OTP	4 595	13 720
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-162 525
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	-36 839	-125 686
5802 Aga grl sykelønn	36 839	125 686
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	371 000	371 000
<b>Sum</b>	<b>1 415 848</b>	<b>1 387 347</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,03.



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Teknisk anlegg	Tomter	Garasje nr.2	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	61 650	0	0	104 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	23 713	1 525 673	65 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	5 691	0	0	3 483
Anskaffelsesår :	1953	1953	2013	1986	2016	2018
Antatt levetid i år :			15			5

	Gressklipper	Infrastruktur El-bil	Ladestasjoner(8 stk)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	154 375	114 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	154 375	114 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	187 500	0	106 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	7 625
Årets avskrivninger :	0	0	22 875
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019
Antatt levetid i år :	10		5

Borettslaget består av 234 andeler og 7 garasjer.

Tomtens areal er 29 617 kvm. G.nr. 87, b.nr. 7 og 8 i Oslo kommune. Borettslaget eier tomten.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polise nr. SP586930.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	45 031	20 438
6361 Fast renhold	447 750	423 664
6362 Skadedyrutryddelse	14 540	13 403
6391 Snømåking/strøing/feiling	37 978	42 392
6392 Containerleie/tømming	37 865	44 417
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 297	9 074
<b>Sum</b>	<b>595 461</b>	<b>553 388</b>



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	16 003	14 970
6450 Leie parkering	13 000	13 614
<b>Sum</b>	<b>29 003</b>	<b>28 584</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	12 369	1 073
6541 Kontormaskiner	0	849
6543 Vaskerianlegg	38 069	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 651	5 175
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	618	0
6552 Driftsmateriell	2 187	858
6570 Arbeidstøy	2 224	4 777
<b>Sum</b>	<b>65 118</b>	<b>12 731</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	10 489	74 087
6603 Vedlikehold elektro	75 354	41 968
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 858	5 150
6608 Vedlikehold varmeanlegg	441 254	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	321 919
6616 Vedlikehold vaskeri	14 110	27 164
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 781	30 043
6630 Egenandel forsikring	50 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 778	4 854
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 028
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 893	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	93 649
6648 Vedlikehold dører og porter	38 734	5 526
<b>Sum</b>	<b>658 252</b>	<b>625 389</b>

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

### Note 8 - Aksjer og andeler

Årvoll kabelnett AS, 234 aksjer a` kr. 25. Bokført verdi kr. 5.850.



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 300	0	28 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>28 300</b>	<b>0</b>	<b>28 300</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-61 316 302	3 431 666	-57 884 636
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-61 316 302</b>	<b>3 431 666</b>	<b>-57 884 636</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-61 288 002</b>	<b>3 431 666</b>	<b>-57 856 336</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 2023 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127266822	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12116568592
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	42 282 729	32 937 411
Avdrag i perioden:	2 281 370	2 114 358
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>40 001 359</b>	<b>30 823 053</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 684 842	24 068 114
Andelssaldo 01.01:	417 116	941 629
Innbetalt IN i perioden:	1 078 139	854 041
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	24 643	50 119
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 470 612</b>	<b>1 745 552</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>41 471 971</b>	<b>32 568 605</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	212	140 057	29 692 084
	8	131 959	1 055 672
	1	75 196	75 196
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	215	177 582	38 180 130
	8	167 314	1 338 512
	2	161 796	323 592
	1	159 194	159 194

Lån nr 1211 65 68592. Annuitets lån med flytende rente ble tatt opp i juni 2009 i forbindelse med våtromsprosjektet. IN lån. Lånet nedbetales over 25 år med 4 terminer pr år.

Lån 1211.72.66822 med flytende rente ble tatt opp i 2014 til finansiering av utvendig fasaderehabiliteringen i borettslaget og utskifning av vinduer.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

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



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Årvoll Øst

**Note 11 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	74 040 575
Innskuddskapital	932 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>74 972 575</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>14 922 146</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Årvoll Øst**

Styreleder	Knut Gøran Horvei (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Steinar Olsen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Ole Andresen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Hildegunn Helle (sign.)	16.02.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Øst

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Østs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

### 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

Penneo document key: CJV8H-LBQM-LLPUW-OEDHW-A1WDC-VI3BX



## Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Årvoll Øst

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.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: CJV8f-LBQM-LLPUW-OEDHW-A1WDQ-VI3BX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-19 14:32:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CIV8HILBOM-LLPUN-OEDHW-A1WDQ-V13BX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>