



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST  
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: Knut Gøran Horvei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

### 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, 29.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	12 849 884	12 861 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 793 185</b>	<b>12 823 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 367 104	1 222 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 461	49 461
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	8 275 998	5 764 248
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 692 563</b>	<b>7 036 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 157 322</b>	<b>5 824 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		929	3 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>929</b>	<b>3 295</b>
Annen rentekostnad		1 343 844	1 686 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 343 844</b>	<b>1 686 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 342 915</b>	<b>1 683 595</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 814 406	4 141 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 308</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	4	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	112 847	162 308
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 034 993</b>	<b>15 084 454</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	5 850	5 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 040 843</b>	<b>15 090 304</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 594	18 124
Andre fordringer	14	528 516	490 700
<b>Sum fordringer</b>		<b>614 110</b>	<b>508 824</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 097	2 262 919
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 201 097</b>	<b>2 262 919</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 815 207</b>	<b>2 771 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 856 050</b>	<b>17 862 047</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 300</b>	<b>28 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-65 291 149	-67 105 555
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 319 449</b>	<b>-67 133 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>-65 291 149</b>	<b>-67 105 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	78 200 829	81 948 128
Øvrig langsiktig gjeld	16	2 348 101	1 895 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 548 930</b>	<b>83 843 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 548 930</b>	<b>83 843 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		698 517	762 466
Skyldige offentlige avgifter		62 891	56 141
Annen kortsiktig gjeld	17	836 861	305 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 598 269</b>	<b>1 124 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 147 199</b>	<b>84 967 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 856 050</b>	<b>17 862 047</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	80 548 930	83 843 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325931

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 011 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST  
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: Knut Gøran Horvei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 011 904  
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

## 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	12 849 884	12 861 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 793 185</b>	<b>12 823 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 367 104	1 222 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 461	49 461
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	8 275 998	5 764 248
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 692 563</b>	<b>7 036 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 157 322</b>	<b>5 824 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		929	3 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>929</b>	<b>3 295</b>
Annen rentekostnad		1 343 844	1 686 890
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 343 844</b>	<b>1 686 890</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 342 915</b>	<b>1 683 595</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 814 406	4 141 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 308</b>





<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 319 449</b>	<b>-67 133 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-65 291 149</b>	<b>-67 105 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	78 200 829	81 948 128
Øvrig langsiktig gjeld	16	2 348 101	1 895 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 548 930</b>	<b>83 843 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 548 930</b>	<b>83 843 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		698 517	762 466
Skyldige offentlige avgifter		62 891	56 141
Annen kortsiktig gjeld	17	836 861	305 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 598 269</b>	<b>1 124 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 147 199</b>	<b>84 967 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 856 050</b>	<b>17 862 047</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	80 548 930	83 843 130



Organisasjonsnr: 950 011 904  
BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.14

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 647 271</b>	<b>616 604</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 814 406	4 141 308
Tilbakeføring av avskrivning	49 461	49 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 747 299	-3 323 977
Endringer i andre langsiktige poster	453 098	163 876
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 430 333</b>	<b>1 030 667</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>216 938</b>	<b>1 647 271</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 815 207	2 771 744
Kortsiktig gjeld	-1 598 269	-1 124 472
<b>C. Disponible midler</b>	<b>216 938</b>	<b>1 647 271</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 769 785	12 823 526	12 481 000	12 533 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 769 785</b>	<b>12 823 526</b>	<b>12 481 000</b>	<b>12 533 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	23 400	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>23 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 793 185</b>	<b>12 823 526</b>	<b>12 481 000</b>	<b>12 533 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	996 104	851 525	851 000	893 000
Styrehonorar	3	371 000	371 000	371 000	371 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	49 461	49 461	50 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	3 309 861	1 567 950	1 750 000	1 750 000
Kostnad eiendom/lokale	6	567 324	656 666	538 000	555 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 306 150	1 289 268	1 304 000	1 346 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	31 112	35 757	35 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	94 894	69 381	52 000	48 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 234 706	422 863	101 000	367 000
Revisjonshonorar		13 516	13 199	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		410 625	401 003	409 000	411 000
Andre honorar	11	105 425	166 776	78 000	90 000
Kontorkostnad		56 421	56 632	53 000	50 000
TV/bredbånd		505 206	491 639	570 000	523 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		74 076	52 926	45 000	55 000
Kontingent og gaver		70 200	69 900	70 000	70 000
Forsikring		484 600	462 042	488 000	522 000
Andre kostnader	12	11 882	8 246	2 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>9 692 563</b>	<b>7 036 232</b>	<b>6 780 000</b>	<b>7 104 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 100 623</b>	<b>5 787 294</b>	<b>5 701 000</b>	<b>5 429 000</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		56 699	37 608	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 157 322</b>	<b>5 824 903</b>	<b>5 701 000</b>	<b>5 429 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		929	3 295	0	0
Rentekostnad		1 343 844	1 686 890	1 333 000	1 271 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 342 915</b>	<b>1 683 595</b>	<b>1 333 000</b>	<b>1 271 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 308</b>	<b>4 368 000</b>	<b>4 158 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 814 406	4 141 308	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 814 406</b>	<b>4 141 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	1 525 673	1 525 673
Bygninger	4	12 790 000	12 790 000
Garasjer	4	606 473	606 473
Andre driftsmidler	4	112 847	162 308
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	5 850	5 850
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 040 843</b>	<b>15 090 304</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		85 594	18 124
Andre kortsiktige fordringer	14	0	64
Forskuddsbetalte kostnader		528 516	490 636
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 201 097	2 262 919
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 815 207</b>	<b>2 771 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 856 050</b>	<b>17 862 047</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2021	2020
<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		-65 319 449	-67 133 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 319 449</b>	<b>-67 133 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-65 291 149</b>	<b>-67 105 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	78 200 829	81 948 128
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	1 416 101	963 003
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 548 930</b>	<b>83 843 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		81 078	22 719
Leverandørgjeld		698 517	762 466
Skyldig off. myndigheter		62 891	56 141
Påløpne renter		7 505	7 394
Annen kortsiktig gjeld	17	748 278	275 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 598 269</b>	<b>1 124 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 147 199</b>	<b>84 967 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 856 050</b>	<b>17 862 047</b>
Pantstillelser	18	80 548 930	83 843 130
Sted: _____	Dato: _____		

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

\_\_\_\_\_  
Terje Robert Persvang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulrike Ehrle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Ødegård  
Styremedlem

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



## Noter årsregnskap 2021 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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 706 736	7 706 736
3609 Leie parkering	146 800	148 800
3618 Leietillegg strøm	68 330	20 579
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 212 285	1 897 841
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 316 709	3 006 955
3690 Andre leieinntekter	318 925	42 615
<b>Sum</b>	<b>12 769 785</b>	<b>12 823 526</b>

Konto 3618 er strøm inntekter på el-bil lading.

Konto 3690 gjelder i hovedsak inntekter for leie av basestasjon, samt leie av tomt for garasjene i Årvollgarasjen SA.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	23 400	0
<b>Sum</b>	<b>23 400</b>	<b>0</b>



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	514 015	476 787
5102 Overtid fra lønssystemet	71 124	67 016
5120 Timelønn fra lønssystemet	90 120	35 086
5129 Annen lønn fra lønssystemet	35 000	35 000
5150 Påløpne feriepenger	85 768	73 667
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	3 294
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 504	1 441
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	1 098
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 896	-2 539
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	157 190	123 331
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	12 093	10 387
5424 AFP pensjon	15 499	8 738
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	0	1 012
5600 Gruppelivsforsikring	1 504	1 441
5635 Yrkesskadeforsikring	1 624	2 227
5753 Tjenestepensjon OTP	12 167	11 540
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	371 000	371 000
<b>Sum</b>	<b>1 367 104</b>	<b>1 222 525</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,14.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

## Note 4 - 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	50 268	0	0	80 098
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	35 095	1 525 673	65 000	24 378
Årets avskrivninger :	0	0	5 691	0	0	20 895
Anskaffelsesår :	1953	1953	2013	1986	2016	2018
Antatt levetid i år :			15			5

	Gressklipper	Infrastruktur El-bil	Ladestasjoner(i 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	61 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	53 375
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 lf skadeforsikring. Polise nr. SP586930.

## Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	411 662	238 393
6260 Fjernvarme	2 898 199	1 329 557
<b>Sum</b>	<b>3 309 861</b>	<b>1 567 950</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.

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



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	23 958	52 831
6361 Fast renhold	400 645	370 776
6362 Skadedyrutryddelse	12 591	11 788
6390 Andre driftskostnader	3 016	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 946	30 821
6392 Containerleie/tømming	78 816	61 922
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 352	128 529
<b>Sum</b>	<b>567 324</b>	<b>656 666</b>

Konto 6360 gjelder renhold av søppelbeholdere, innkjøp av rengjøringsartikler og avfallsekker.  
Konto 6390 er transport av traktorclipper.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 306 150	1 289 268
<b>Sum</b>	<b>1 306 150</b>	<b>1 289 268</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	14 280	13 403
6450 Leie parkering	16 000	14 870
6490 Andre leiekostnader	832	7 484
<b>Sum</b>	<b>31 112</b>	<b>35 757</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS avtale for 2021 hos Usbl, samt hjemmeside hos Promotion Systems AS og Telenor Norge AS.  
Konto 6450 er leie av parkering hos Årvollgarasjen 2.  
Konto 6490 gjelder abonnement på betalingsløsning på ladeanlegg.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 094	11 748
6525 IT utstyr	0	7 497
6540 Inventar	7 506	9 894
6541 Kontormaskiner	18 612	0
6543 Vaskerianlegg	45 056	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 901	7 553
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 000	25 890
6552 Driftsmateriell	3 187	905
6570 Arbeidstøy	538	5 894
<b>Sum</b>	<b>94 894</b>	<b>69 381</b>

Konto 6540 er innkjøp av trapp og vimpel.  
Konto 6543 gjelder innkjøp av en ny vaskemaskin.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	14 500	0
6602 Vedlikehold VVS	277 922	18 385
6603 Vedlikehold elektro	108 722	27 551
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 292	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	51 901	14 673
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 438	1 322
6616 Vedlikehold vaskeri	54 004	35 384
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	59 722
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 447	13 856
6630 Egenandel forsikring	54 769	30 000
6641 Malerarbeider	2 363	2 604
6643 Glassarbeid/Vindu	10 401	30 584
6644 Fasade/balkonger	0	8 313
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	184 268	116 245
6648 Vedlikehold dører og porter	418 680	64 225
<b>Sum</b>	<b>1 234 706</b>	<b>422 863</b>

Konto 6602 er reparasjon av vannledning, skiftet shuntventil, byttet av ekspansjonskar og lekkasjer på stigeledning og slangekran.

Konto 6603 gjelder utskifting av lamper, sjekk av varmekabel, jordfeil av varmekabel i kjellergang, byttet defekte armaturer og batterier i brannsentraler.

Konto 6645 er reparasjon av taklekkasje, montert panel kledning på vegg inne på veranda, duesperre på balkongtak, samt vask av balkongtak. Konto 6648 gjelder montering av nøkler i vaskeriet, byttet defekt dørlukker på hoveddør og låskasse.

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

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	93 613	79 276
6730 Teknisk honorar	11 813	87 500
<b>Sum</b>	<b>105 425</b>	<b>166 776</b>

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning av bruksoverlating/utleie, godkjenning av nye andelseiere,

lønn & godtgjørelse, rådgivning/utsendelser av brev om nytt nøkkelssystem, protokoller, samt viderefakturering av ekstranøkler.

Konto 6730 er teknisk honorar hos Usbl som gjelder rapport på sprekkdannelser på vegg i leilighet.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	1 964	127
7719 Møter, div. styret	3 665	4 377
7770 Betalingskostnader	1 928	1 215
7772 Omkostninger inkasso	0	-926
7773 Omkostninger innkreving	4 281	3 369
7792 Øredifferanse	1	1
7795 Husleietap	43	83
<b>Sum</b>	<b>11 882</b>	<b>8 246</b>

### Note 13 - Aksjer og andeler

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

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	64
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>64</b>



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

Note 15 - 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	-67 133 855	1 814 406	-65 319 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-67 133 855</b>	<b>1 814 406</b>	<b>-65 319 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-67 105 555</b>	<b>1 814 406</b>	<b>-65 291 149</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 Årvoll Øst

### Note 16 - 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:	1.80 %	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	45 589 378	36 358 750
Avdrag i perioden:	1 818 829	1 928 470
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>43 770 549</b>	<b>34 430 280</b>
Saldo 5 år frem i tid:	35 399 460	26 113 052
Andelssaldo 01.01:	251 511	711 492
Innbetalt IN i perioden:	194 530	315 268
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 247	42 452
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>431 794</b>	<b>984 308</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>44 202 343</b>	<b>35 414 588</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	218	152 296	33 200 528
	8	143 490	1 147 920
	1	81 766	81 766
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	221	189 273	41 829 333
	8	178 329	1 426 632
	2	172 448	344 896
	1	169 675	169 675

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 utskifting 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 nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	583 248	202 391
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	83 935	73 248
2985 Mellomregning finansieringsforetak	81 050	0
2997 IN konto betalinger	45	114
<b>Sum</b>	<b>748 278</b>	<b>275 753</b>

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	79 616 930
Innskuddskapital	932 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>80 548 930</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 pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Årvoll Øst**

Styreleder	Knut Gøran Horvei (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Ulrike Ehrle (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Harald Ødegård (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Terje Robert Persvang (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	10.03.2022



**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 Årvoll Øst

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Østs 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

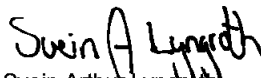
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 17. mars 2022  
KPMG

  
Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor