



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 011 904  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST  
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: Knut Gøran Horvei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

### 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	1,2,16	12 861 134	12 292 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 823 526</b>	<b>12 262 237</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 222 525	1 257 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	49 461	41 836
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	5 764 248	6 659 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 036 232</b>	<b>7 958 524</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 824 903</b>	<b>4 333 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 295	12 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 295</b>	<b>12 367</b>
Annen rentekostnad		1 686 890	2 001 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 686 890</b>	<b>2 001 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 683 595</b>	<b>1 989 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 141 305</b>	<b>2 344 639</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 141 305</b>	<b>2 344 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 141 305</b>	<b>2 344 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 141 308	2 344 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 141 308</b>	<b>2 344 638</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	13	14 922 146	14 922 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	162 308	211 769
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 084 454</b>	<b>15 133 915</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	14	5 850	5 850
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 090 304</b>	<b>15 139 764</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 479	8 372
Andre fordringer	15	490 700	527 171
<b>Sum fordringer</b>		<b>531 179</b>	<b>535 543</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 919	1 299 630
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 262 919</b>	<b>1 299 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 794 099</b>	<b>1 835 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 884 402</b>	<b>16 974 937</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 300</b>	<b>28 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-67 105 555	-71 246 863
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 133 855</b>	<b>-71 275 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>-67 105 555</b>	<b>-71 246 863</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	81 948 128	85 272 104
Øvrig langsiktig gjeld	16	1 895 003	1 731 127
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 843 131</b>	<b>87 003 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 843 130</b>	<b>87 003 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		762 466	802 589
Skyldige offentlige avgifter		56 141	53 890
Annen kortsiktig gjeld	17	328 221	362 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 146 827</b>	<b>1 218 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 989 958</b>	<b>88 221 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 884 402</b>	<b>16 974 937</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	83 843 130	87 003 231



## Årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>616 604</b>	<b>1 437 476</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	4 141 308	2 344 638
Tilbakeføring av avskrivning	49 461	41 836
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-268 750
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 323 977	-2 908 454
Endringer i andre langsiktige poster	163 876	-30 143
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 030 667</b>	<b>-820 872</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 647 271</b>	<b>616 604</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 794 099	1 835 172
Kortsiktig gjeld	-1 146 827	-1 218 568
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 647 271</b>	<b>616 604</b>

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



## Resultatregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 823 526	12 261 688	12 270 000	12 481 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 823 526</b>	<b>12 261 688</b>	<b>12 270 000</b>	<b>12 481 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	549	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 823 526</b>	<b>12 262 237</b>	<b>12 270 000</b>	<b>12 481 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	851 525	886 429	1 052 000	851 000
Styrehonorar	3	371 000	371 000	371 000	371 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	13	49 461	41 836	27 000	50 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	1 567 950	2 421 570	2 200 000	1 750 000
Kostnad eiendom/lokale	5	656 666	563 310	585 000	538 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 289 268	1 192 974	1 280 000	1 304 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	35 757	36 985	29 000	35 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	69 381	48 660	85 000	52 000
Reparasjon og vedlikehold	9	422 863	602 386	432 000	101 000
Revisjonshonorar	10	13 199	13 207	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		401 003	389 322	403 000	409 000
Andre honorar	11	166 776	175 445	110 000	78 000
Kontorkostnad		56 632	78 632	83 000	53 000
TV/bredbånd		491 639	558 560	570 000	570 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		52 926	69 810	55 000	45 000
Kontingent og gaver		69 900	69 900	72 000	70 000
Forsikring		462 042	419 513	465 000	488 000
Andre kostnader	12	8 246	18 985	27 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>7 036 232</b>	<b>7 958 524</b>	<b>7 858 000</b>	<b>6 780 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>5 787 294</b>	<b>4 303 713</b>	<b>4 412 000</b>	<b>5 701 000</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	16	37 608	30 143	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>5 824 903</b>	<b>4 333 856</b>	<b>4 412 000</b>	<b>5 701 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 295	12 367	0	0
Rentekostnad		1 686 890	2 001 584	2 020 000	1 333 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 683 595</b>	<b>1 989 218</b>	<b>2 020 000</b>	<b>1 333 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 141 308</b>	<b>2 344 638</b>	<b>2 392 000</b>	<b>4 368 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		4 141 308	2 344 638	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>4 141 308</b>	<b>2 344 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	13	1 525 673	1 525 673
Bygninger	13	12 790 000	12 790 000
Garasjer	13	606 473	606 473
Andre driftsmidler	13	162 308	211 769
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	14	5 850	5 850
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 090 304</b>	<b>15 139 764</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		40 479	8 372
Andre kortsiktige fordringer	15	64	669
Forskuddsbetalte kostnader		490 636	526 502
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 262 919	1 299 630
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 794 099</b>	<b>1 835 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 884 402</b>	<b>16 974 937</b>



## Balanse 2020 Borettslaget Årvoll Øst

	Note	2020	2019
<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		-67 133 855	-71 275 163
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 133 855</b>	<b>-71 275 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>-67 105 555</b>	<b>-71 246 863</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	81 948 128	85 272 104
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	963 003	799 127
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 843 130</b>	<b>87 003 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 719	9 381
Leverandørgjeld		762 466	802 589
Skyldig off. myndigheter		56 141	53 890
Påløpne renter		7 394	12 382
Annen kortsiktig gjeld	17	298 108	340 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 146 827</b>	<b>1 218 568</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 989 958</b>	<b>88 221 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 884 402</b>	<b>16 974 937</b>
Pantstillelser	18	83 843 130	87 003 231

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

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

Ann-Cathrin Grattum Zalachas  
Styreleder

Terje Robert Persvang  
Styremedlem

Harald Ødegård  
Styremedlem

Knut Gøran Horvei  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2020 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. 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 (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 nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 706 736	7 222 590
3609 Leie parkering	148 800	115 456
3618 Leietillegg strøm	20 579	9 240
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 897 841	1 935 414
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 006 955	2 942 643
3690 Andre leieinntekter	42 615	36 346
<b>Sum</b>	<b>12 823 526</b>	<b>12 261 688</b>

Konto 3618 er strøm inntekter på el-bil lading.

Konto 3690 gjelder i hovedsak inntekter for leie av basestasjon samt leie av tomt i Årvollgarasjen 2.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	0	549
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>549</b>



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	476 787	471 320
5102 Overtid fra lønssystemet	67 016	85 793
5120 Timelønn fra lønssystemet	35 086	32 322
5129 Annen lønn fra lønssystemet	35 000	35 000
5150 Påløpne feriepenger	73 667	75 232
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	3 294	0
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	1 441	1 322
5280 Andre fordeler fra lønn	1 098	4 392
5290 MOTPOST AFP	-2 539	-5 714
5360 Honorarer fra lønssystemet	2 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	123 331	144 680
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	10 387	10 608
5424 AFP pensjon	8 738	17 350
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	1 012	1 656
5600 Gruppelivsforsikring	1 441	1 322
5635 Yrkesskadeforsikring	2 227	2 227
5753 Tjenestepensjon OTP	11 540	10 328
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	0	-2 730
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	0	2 730
5841 Aga grl feriepenger	0	-2 730
5990 Andre personalkostnader	0	1 322
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	371 000	371 000
<b>Sum</b>	<b>1 222 525</b>	<b>1 257 429</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,08.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	238 393	313 591
6260 Fjernvarme	1 329 557	2 107 979
<b>Sum</b>	<b>1 567 950</b>	<b>2 421 570</b>

Det er lavere kostnader på strøm og fjernvarme i 2020 enn i 2019.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6360 Annet renhold	52 831	16 359
6361 Fast renhold	370 776	367 127
6362 Skadedyrutryddelse	11 788	11 570
6391 Snømåking/strøing/feiling	30 821	52 858
6392 Containerleie/tømming	61 922	82 115
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	128 529	33 281
<b>Sum</b>	<b>656 666</b>	<b>563 310</b>

Konto 6360 gjelder vask av lofte, desinfisering av en oppgang, renhold av søppelbeholdere og innkjøp av rengjøringsartikler.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 289 268	1 192 974
<b>Sum</b>	<b>1 289 268</b>	<b>1 192 974</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6400 Leie av maskiner	0	15 641
6420 Leie av datautstyr	13 403	14 645
6450 Leie parkering	14 870	6 700
6490 Andre leiekostnader	7 484	0
<b>Sum</b>	<b>35 757</b>	<b>36 985</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS avtale for 2020 hos Usbl, samt hjemmeside hos Promotion Systems AS, Domeneshop AS og Telenor Norge AS.

Konto 6450 er leie av parkering hos Årvollgarasjen 2.

Konto 6490 gjelder abonnement på betalingsløsning på ladeanlegg.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	11 748	6 881
6525 IT utstyr	7 497	0
6540 Inventar	9 894	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 553	15 607
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 890	19 070
6552 Driftsmateriell	905	987
6570 Arbeidstøy	5 894	6 115
<b>Sum</b>	<b>69 381</b>	<b>48 660</b>

Konto 6540 er innkjøp av blomsterkasse og avfallsbeholder for vegg/stolpe.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	0	7 875
6602 Vedlikehold VVS	18 385	34 767
6603 Vedlikehold elektro	27 551	58 334
6608 Vedlikehold varmeanlegg	14 673	112 367
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 322	86 039
6616 Vedlikehold vaskeri	35 384	57 729
6617 Vedlikehold brannvernustyr	59 722	120 766
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 856	0
6630 Egenandel forsikring	30 000	32 000
6641 Malerarbeider	2 604	0
6643 Glassarbeid/Vindu	30 584	0
6644 Fasade/balkonger	8 313	53 366
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	116 245	0
6648 Vedlikehold dører og porter	64 225	39 144
<b>Sum</b>	<b>422 863</b>	<b>602 386</b>

Konto 6602 er utskifting av sirkulasjonspumpe i fyrhusblokka og reparasjon av lekkasje på hampeskjøt i fyrrom.  
Konto 6603 gjelder bytting av defekte lamper i oppganger, samt feilsøk på jordfeil på kurs i fyrrommet og lys i kjeller.  
Konto 6608 er utskifting av radiator på grunn av lekkasje.  
Konto 6613 gjelder montering av sykkelstativ for fire sykler.  
Konto 6616 er service på vaskemaskin og tørketrommel, samt montering av rullelede.  
Konto 6617 gjelder årlig serviceavtale på brann.  
Konto 6621 er service på svarapparat-audio og justert ur for belysning.  
Konto 6643 gjelder montering av kjellervindu og energispareglass, samt bytting av vindusider på baderomsvindu.  
Konto 6644 er grafittjerning.  
Konto 6645 gjelder vasking av balkongtak og monterte perforerte plater for due stopper under takrenne.  
Konto 6648 er montering av overliggergjerdje og reparasjon på låsen på hoveddør.

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

### Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	13 199	13 207
<b>Sum</b>	<b>13 199</b>	<b>13 207</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	79 276	87 945
6730 Teknisk honorar	87 500	87 500
<b>Sum</b>	<b>166 776</b>	<b>175 445</b>

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning av bruksoverlating/utleie, godkjenning av nye andelseiere og lønn & godtgjørelse.  
Konto 6730 er teknisk honorar hos Usbl. Dette er en byggteknisk tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget.

### Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	127	4 019
7719 Møter, div. styret	4 377	6 075
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 000
7770 Betalingskostnader	1 215	1 906
7772 Omkostninger inkasso	-926	0
7773 Omkostninger innkreving	3 369	3 309
7790 Andre kostnader	0	45
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	83	631
<b>Sum</b>	<b>8 246</b>	<b>18 985</b>

Konto 7772 gjelder innbetaling av en salær på parkering fra en beoer.  
Beløpet ble viderefakturert etter at borettslaget har betalt kravet.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 13 - 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	44 578	0	0	59 203
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	40 785	1 525 673	65 000	45 273
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	Ladestasjoner( El-bil 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	38 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	76 250
Årets avskrivninger :	0	0	22 875
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019
Antatt levetid i år :	10		5

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 29 617 m<sup>2</sup>. G.nr. 87, b.nr. 8 og utgjør 1.525.673 kr av byggets verdi. Garasjeanlegg - viser ervervsverdi på boligselskapets garasjer.

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i if skadeforsikring. Polise nr. SP586930.

Gjennom egen leieavtale med Elcon Finans leaser borettslaget en traktor. Leieavtalen har en varighet på 7 år fra 1.4.2005, og koster kr. 116 827,- pr. år. Borettslaget har mulighet til å kjøpe traktoren ved avtalens utløp.

### Note 14 - Aksjer og andeler

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



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

## Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	64	669
<b>Sum</b>	<b>64</b>	<b>669</b>

## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127266822	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12116568592
Lånenummer:	12127266822	12116568592
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	1.70 %	1.59 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	47 353 593	37 918 511
Avdrag i perioden:	1 764 215	1 559 762
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>45 589 378</b>	<b>36 358 750</b>
Saldo 5 år frem i tid:	37 133 115	27 954 530
Andelssaldo 01.01:	57 112	742 015
Innbetalt IN i perioden:	201 484	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 086	30 522
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>251 511</b>	<b>711 492</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>45 840 888</b>	<b>37 070 242</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	220	159 416	35 071 520
	8	150 198	1 201 584
	1	85 589	85 589
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	222	196 289	43 576 158
	8	184 939	1 479 512
	2	178 841	357 682
	1	175 965	175 965

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. 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 nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	202 391	261 050
2941 Skyldige feriepenge fra lønssystemet	73 248	74 675
2965 Andre påløpne kostnader	0	926
2980 Andre påløpte kostnader	0	3 500
2985 Mellomregning finansieringsforetak	22 355	0
2997 IN konto betalinger	114	177
<b>Sum</b>	<b>298 108</b>	<b>340 327</b>

Konto 2937 gjelder strømkostnader for desember som blir fakturert i jan 2021.

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	82 911 130
Innskuddskapital	932 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>83 843 130</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>14 922 146</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 932.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Årvoll Øst

Note 19 - 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	-71 275 163	4 141 308	-67 133 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-71 275 163</b>	<b>4 141 308</b>	<b>-67 133 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-71 246 863</b>	<b>4 141 308</b>	<b>-67 105 555</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.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Årvoll Øst**

Styreleder	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	19.02.2021
Styremedlem	Harald Ødegård (sign.)	19.02.2021
Styremedlem	Knut Gøran Horvei (sign.)	18.02.2021
Styremedlem	Terje Robert Persvang (sign.)	18.02.2021



**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 Årvoll Øst

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Årvoll Østs årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 141 308. 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.

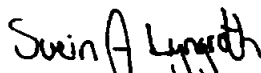
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## 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, 23. februar 2021  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngdahl  
Statsautorisert revisor