



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 228 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 626 038	7 340 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 626 038</b>	<b>7 340 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		346 067	336 683
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 476	5 590
Annen driftskostnad		8 828 287	4 621 922
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 191 830</b>	<b>4 964 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 565 792</b>	<b>2 376 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 400	6 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 400</b>	<b>6 849</b>
Annen finanskostnad		435 529	540 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 529</b>	<b>540 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-431 129</b>	<b>-533 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 996 921	1 843 478
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 123 223	32 598 201
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		703 910	5 685 950
Sum varige driftsmidler		43 827 133	38 284 150
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		54 000	54 000
Sum finansielle anleggsmidler		54 000	54 000
Sum anleggsmidler		43 881 133	38 338 150
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 219	
Sum fordringer		2 219	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 687 601	3 646 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 687 601	3 646 739
Sum omløpsmidler		3 689 820	3 646 739
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 570 953</b>	<b>41 984 889</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 039 827	15 036 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 039 827</b>	<b>15 036 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 050 627</b>	<b>15 047 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 864 657	24 727 818
Øvrig langsiktig gjeld		1 944 000	1 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 808 657</b>	<b>26 671 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 808 657</b>	<b>26 671 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 688	2 405
Leverandørgjeld		3 167 411	231 076
Skyldige offentlige avgifter		12 469	12 102
Annen kortsiktig gjeld		529 101	19 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 711 669</b>	<b>265 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 520 326</b>	<b>26 937 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 570 953</b>	<b>41 984 889</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412624

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 228 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 626 038	7 340 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 626 038</b>	<b>7 340 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		346 067	336 683
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 476	5 590
Annen driftskostnad		8 828 287	4 621 922
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 191 830</b>	<b>4 964 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 565 792</b>	<b>2 376 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 400	6 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 400</b>	<b>6 849</b>
Annen finanskostnad		435 529	540 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 529</b>	<b>540 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-431 129</b>	<b>-533 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 996 921	1 843 478
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	43 123 223	32 598 201
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	703 910	5 685 950
---	---------	-----------

Sum varige driftsmidler	43 827 133	38 284 150
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	54 000	54 000
-----------------------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	54 000	54 000
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	43 881 133	38 338 150
-------------------	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	2 219	
------------------	-------	--

Sum fordringer	2 219	0
----------------	-------	---

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 687 601	3 646 739
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 687 601	3 646 739
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	3 689 820	3 646 739
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	47 570 953	41 984 889
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 039 827	15 036 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 039 827</b>	<b>15 036 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 050 627</b>	<b>15 047 549</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 864 657	24 727 818
Øvrig langsiktig gjeld	1 944 000	1 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 808 657</b>	<b>26 671 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 808 657</b>	<b>26 671 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 688	2 405
Leverandørgjeld	3 167 411	231 076
Skyldige offentlige avgifter	12 469	12 102
Annen kortsiktig gjeld	529 101	19 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 711 669</b>	<b>265 523</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 520 326</b>	<b>26 937 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 570 953</b>	<b>41 984 889</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

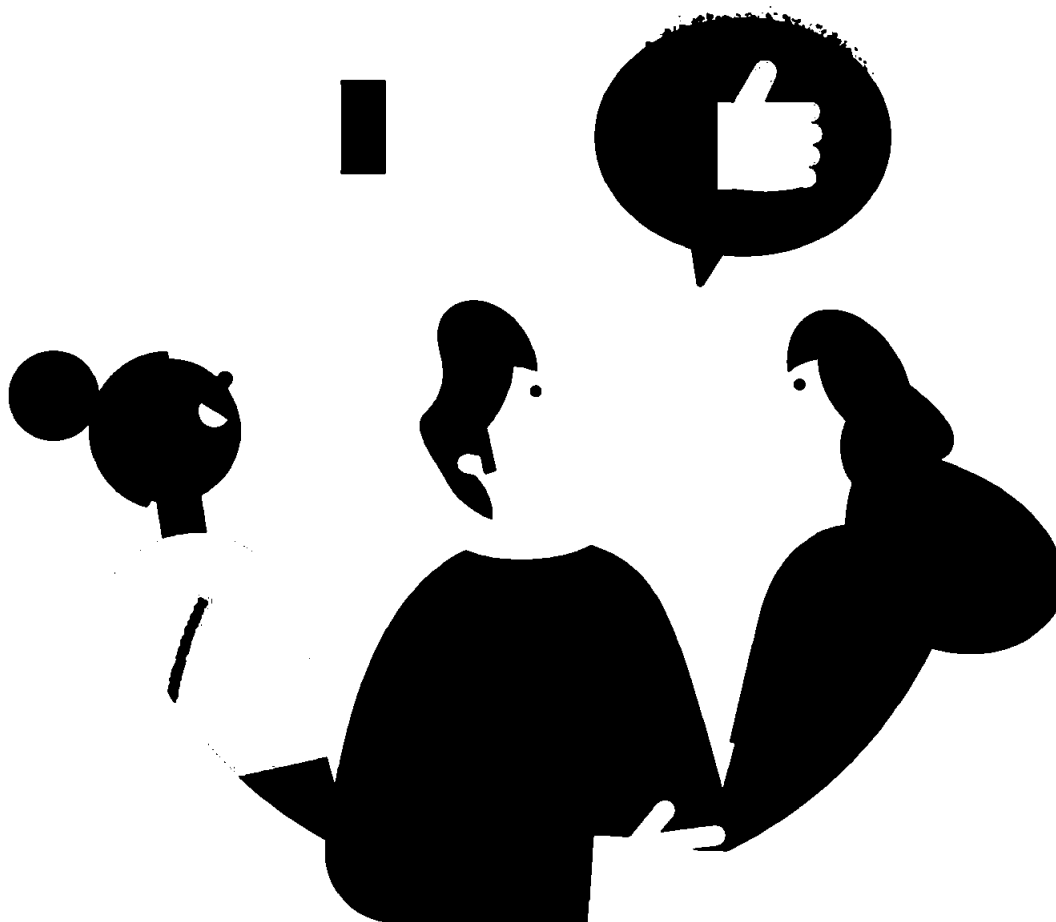
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4928 Grøndalsbakken Borettslag





## Til andelseierne i Grøndalsbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl.18.00 i møtelokalet i 140 blokka.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grøndalsbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grøndalsbakken Borettslag  
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i møtelokalet i 140 blokka.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om dunker og bøtter til sneiper
- B) Reparasjon/ny motor til kjøleaggregat eller ventilasjon for bedre inneklima

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 10.03.2022  
Styret i Grøndalsbakken Borettslag

Else Hageberg    Ingjerd Bjørnebo    Leif Cato Johansen-Østby

Ronny Nilsen    Elin Rundberget Riseng

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Hageberg	Grøndalsbakken 136 B
Nestleder	Ingjerd Bjørnebo	Grøndalsbakken 136 B
Styremedlem	Leif Cato Johansen-Østby	Grøndalsbakken 138 C
Styremedlem	Ronny Nilsen	Grøndalsbakken 136 C
Styremedlem	Elin Rundberget Riseng	Grøndalsbakken 138 C
Varamedlem	May Monsen	Grøndalsbakken 136 A
Varamedlem	Marianne Oppi	Grøndalsbakken 140 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Else Hageberg	Grøndalsbakken 136 B
Varadelegert	
Ingjerd Bjørnebo	Grøndalsbakken 136 B

### Valgkomiteen

Anne Berit Lie	Grøndalsbakken 136 A
Berit Nysveen	Grøndalsbakken 140 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Grøndalsbakken Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Grøndalsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954228371, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

30	737
31	1

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grøndalsbakken Borettslag har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid.

Året 2021 ble også et annerledes år på grunn av Korona-epidemien. Generalforsamlingen 2021 ble også denne gang avholdt digitalt/skriftlig fra 27.april til 30.april 2021.

Ble kun stemt over de vanlige sakene: Innkalling, valg på styret, valg av varamedlemmer til styret, valg av valgkomite, styrehonorar, valg av representanter til OBOS generalforsamling, valg over innkomne saker og valg av representanter til signering av protokoll.

Det kom inn flere forslag på valg av styremedlemmer og varamedlemmer, og forslag fra valgkomite, som denne gangen besto av styret som fikk i oppdrag og fungere som valgkomite, da det ikke ble utnevnt noen valgkomite på generalforsamlingen i 2020, noe som er helt etter reglene.

Fra 30.april 2021 har styret bestått av 3 kvinner og 2 menn:

Else Hageberg - leder - ikke på valg

Ingjerd Bjørnebo - valgt for 2 år

Elin Rundberget - ikke på valg

Ronny Nilsen - valgt for 2 år

Leif Cato Johansen Østby - ikke på valg

Styrehonoraret ble som før kr. 113.000.-

Representanter for OBOS generalforsamling ble leder valgt, og nestleder som vara.

Det kom inn flere saker med ønske om gjenvalg på ettermontering av heiser i borettslaget.

Fra 23.05 til 26.05.2021 ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling med valg av ettermontering av heiser, og i forkant av dette ble det også denne gangen avholdt 3 beboermøter, (1møte for hver blokk p.g.a. smitteregler) med ny informasjon om nytt kostnadsoverslag og ny husleieøkning.

Avstemmingen fikk denne gangen over 3/4 flertall for ettermontering av heiser. Med 83 avholdte stemmer ble det: 65 for, 17 mot og 1 blank stemme til forslaget. Med en total kostnad på kr.35,5 mill. Etter en innvilget søknad på 50% tilskudd fra Husbanken vil kostnaden for borettslaget utgjøre kr. 17.750.000.-

Det er tatt opp et nytt lån på kr.42.400.000 med 30års løpetid, og det eksisterende lån på kr.24.400.000.- er innfridd.



Det har i 2021 vært omsatt for kr.7.626.038.- og en gjeld på kr. 24.00 mill  
Styret har i 2021 avviklet 9 styremøter, og behandlet 74 saker.

**Nye andelseiere.**

I 2021 har det blitt godkjent 6 nye andelseiere og 3 fremleier.

**Forsikring.**

Borettslaget er forsikret i OBOS Forsikring.

**Vaktmester.**

Borettslaget har egen vaktmester i 50% stilling.

**Skader.**

På slutten av året oppstod det en lekkasje på en radiator, hvor det også berørte leiligheten i etg. under. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet.  
Skaden blir utbedret i 2022

**Oppgaver utført i 2021.**

Som følger av mange skader på radiatorer er det blitt skiftet ut alle radiatorene på soverom i alle 3-roms og 4/5 roms leiligheter og 1 på stue i ende-leilighetene pluss endel radiatorer hvor det oppstod lekkasjer.

Grunnet kraftig prisøkning på jern fra 1.juni 2021 ble det innkjøpt alle nye radiatorer før prisøkningen.

Ble sendt ut varsel om husleieøkning fra 01.01..2022

**Oppgaver fremover.**

Vil i løpet av 2022 bli skiftet ut de siste gamle radiatorene.

Arbeidet med ettermontering av heiser forsetter, og vil etter planen stå ferdig i løpet av oktober 2022

Ellers vil det ikke bli satt igang noe stort prosjekt.

Håper at ettermontering av heiser gjør at borettslaget fortsatt vil være attraktivt.

Kostnadene på energi og strøm har «skutt i været». Dette vil bli en viktig post fremover.

Styret vil ellers oppfordre til et godt samarbeide, og godt samhold i borettslaget.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 626 038.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 191 830.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 996 921 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -21 849 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Grunnen til negative disponible midler ved årsskiftet er leverandørgjeld som gjelder heisprosjektet som kom inn i 2021 og forfaller i 2022 og dekkes ved overføring av lån som ble vedtatt på generalforsamling 26. mai 2021.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35 500 000 til større vedlikehold som omfatter bygging av heis.

**Kommunale avgifter i ELVERUM kommune**

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 450 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grøndalsbakken Borettslag.



## Lån

Grøndalsbakken Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grøndalsbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grøndalsbakken Borettslag 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 24. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**

Statsautorisert revisor



## GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 381 217</b>	<b>2 463 827</b>	<b>3 381 217</b>	<b>-21 849</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 996 921	1 843 478	-687 900	-34 183 100
Tilbakeføring av avskrivning	16 17 476	5 590	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	-5 526 459	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -34 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 28 926 872	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -24 790 033	-931 679	-986 000	-1 749 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-3 403 065</b>	<b>917 389</b>	<b>-1 673 900</b>	<b>-35 932 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-21 849</b>	<b>3 381 216</b>	<b>1 707 317</b>	<b>-35 953 949</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 689 820	3 646 739
Kortsiktig gjeld	-3 711 669	-265 523
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-21 849</b>	<b>3 381 216</b>



## GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 589 350	7 302 934	7 576 000	8 205 000
Andre inntekter	3	36 688	37 948	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 626 038</b>	<b>7 340 882</b>	<b>7 606 000</b>	<b>8 235 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-233 067	-223 683	-241 000	-241 000
Styrehonorar	5	-113 000	-113 000	-113 000	-113 000
Avskrivninger	16	-17 476	-5 590	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 600	-7 300	-7 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-197 040	-192 235	-202 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-8 369	-103 243	-50 000	-30 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-21 600	-21 600
Drift og vedlikehold	8	-3 447 138	-305 250	-2 400 000	-35 810 000
Forsikringer		-419 035	-405 727	-420 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-1 513 835	-1 603 575	-1 675 500	-1 593 000
Energi/fyring	10	-2 564 368	-1 284 142	-1 950 000	-1 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 040	-395 040	-422 000	-415 000
Andre driftskostnader	11	-254 262	-303 811	-350 000	-295 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 191 830</b>	<b>-4 964 196</b>	<b>-7 852 900</b>	<b>-41 134 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 565 792</b>	<b>2 376 686</b>	<b>-246 900</b>	<b>-32 899 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 400	6 849	0	0
Finanskostnader	13	-435 529	-540 057	-441 000	-1 284 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-431 129</b>	<b>-533 208</b>	<b>-441 000</b>	<b>-1 284 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 996 921</b>	<b>1 843 478</b>	<b>-687 900</b>	<b>-34 183 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 843 478		
Fra opptjent egenkapital		-1 996 921			



**GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	35 206 278	30 207 715
Rehabilitering	15	5 526 459	0
Tomt		2 390 486	2 390 486
Andre varige driftsmidler	16	703 910	5 685 950
Aksjer og andeler	17	54 000	54 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 881 133</b>	<b>38 338 150</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	18	2 219	0
Håndkasse		0	977
Driftskonto OBOS-banken		2 236 639	1 448 974
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 749	4 975
Sparekonto OBOS-banken		1 446 213	2 191 813
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 689 820</b>	<b>3 646 739</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 570 953</b>	<b>41 984 889</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		13 039 827	15 036 749
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 050 627</b>	<b>15 047 549</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 864 657	24 727 818
Borettsinnskudd	20	1 944 000	1 944 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 808 657</b>	<b>26 671 818</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 167 411	231 076
Skyldige offentlige avgifter	21	12 469	12 102
Påløpte renter		2 688	2 405
Annen kortsiktig gjeld	22	529 101	19 940
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 711 669</b>	<b>265 523</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 570 953</b>	<b>41 984 889</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	61 944 000	31 944 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 10.03.2022  
Styret i Grøndalsbakken Borettslag

Else Hageberg /s/

Leif Cato Johansen-Østby /s/

Ronny Nilsen /s/

Elin Rundberget Riseng /s/

Ingjerd Bjørnebo /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 295 104
Oppvarming	677 376
Kabel-tv	421 200
Garasje	182 160
Strøm elbil	11 250
Forretningslokale	10 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 597 090</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-7 500
Garasje	-240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 589 350</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie felleslokale	7 500
Telia Norge AS	29 188
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>36 688</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-168 869
Påløpte feriepenger	-21 960
Arbeidsgiveravgift	-42 835
Yrkesskadeforsikring	598
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-233 067</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 113 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 600.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 369
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 369</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting radiatorer - Amundrud VVS AS	-3 065 360
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 065 360</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-52 711
Drift/vedlikehold VVS	-99 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 271
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-82 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 072
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 557
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 447 138</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-553 342
Vann- og avløpsavgift	-583 363
Renovasjonsavgift	-377 130
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 513 835</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-279 099
Fjernvarme	-2 285 269
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 564 368</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 051
Verktøy og redskaper	-1 291
Driftsmateriell	-9 894
Lyspærer og sikringer	-967
Vaktmestertjenester	-2 625
Renhold ved firmaer	-156 739
Snørydding	-25 618
Andre fremmede tjenester	-190
Kontor- og datarekvisita	-3 946
Trykksaker	-5 240
Andre kontorkostnader	-590
Telefon, annet	-9 743
Porto	-1 348
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 583
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-1 492
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-254 262</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 400</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-374 289
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 240
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-435 529</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	14 563 844
Balkong 2011	15 643 871
Ventilasjonsanlegg 2017	4 998 564
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 206 278</b>

Tomten ble kjøpt i 1975 og 2016

Gnr.30/bnr.737 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Prosjektledelse - Obos Prosjekt	410 915
Bygningsgebyr - Elverum Kommune	110 194
Hovedentreprenør I - KONE AS	1 852 538
Hovedentreprenør II - Ø.M Fjeld AS	3 202 813
Offentl.tilskudd - Husbank	-50 000
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>5 526 459</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2013	55 900	
Tilgang 2021	34 000	
Avskrevet tidligere	-41 924	
Avskrevet i år	-17 476	
		30 500
Garasjeanlegg		
Kostpris	673 410	
		673 410
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>703 910</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-17 476****NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført

regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 108, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 54 000,-.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000,-

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 219
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 219</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-28 400 000
Nedbetalt tidligere	3 672 182
Nedbetalt i år	24 727 818

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-28 926 872
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	62 215

-28 864 657

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 864 657</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-1 944 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 944 000</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 749
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 720
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 469</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 148
Påløpte kostnader	-504 953
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-529 101</b>



**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 944 000
Pantelån	28 864 657
<b>TOTALT</b>	<b>30 808 657</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 206 278
Tomt	2 390 486
<b>TOTALT</b>	<b>37 596 764</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Forslag om dunker og bøtter til sneiper

Forslag fremmet av: Ida Hanstad Engebretsen

Et stort ønske om at det skal komme dunker eller bøtter til sneiper. Siden et lite syltetøyglass blir knust eller borte så får ikke folk kastet sneipen på rett plass, ønsker at det blir satt opp en dunk/ bøtte til sneiper på bodene ute så beboere og gjester kan kaste fra seg på rett plass.

##### Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette ikke er nødvendig da hver enkelt må ta ansvar for å fjerne brukte sneiper.

##### Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes



**B) Reparasjon/ny motor til kjøleaggregat eller ventilasjon for bedre inneklima**

Forslag fremmet av: Per Eilif Dahl

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I disse urolige dager er det ofte snakk om beredskapslager:  
Reparasjon av kjølemotor kjølerom ble nedstemt på generalforsamlingen for en del år siden.

Nå har motoren stoppet, men i stedet for reparasjon eller ny motor, så kanskje det går an å få til en ventilasjon, slik at det blir et kjøligere kjellerrom hvor man kan oppbevare matvarer?

To spørsmål blir da:

1. Reparasjon eller ny motor kjøleaggregat
2. Lage ventilasjon for bedre kjellerklima?

Styrets innstilling

Det ble på generalforsamlingen i 2015 vedtatt at aggregatene til kjølerommene ikke skulle repareres og styret støtter fortsatt det vedtaket. Det er pr i dag veldig få som benytter seg av kjølerommene og det vil være en stor kostnad å sette disse i stand.

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reparasjon/ny motor til kjøleaggregat eller ventilasjon for bedre inneklima
- Mot Reparasjon/ny motor til kjøleaggregat eller ventilasjon for bedre inneklima

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Reparasjon eller ny motor til kjøleaggregat
2. Lage ventilasjon for bedre kjellerklima



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Else Hageberg

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Elin Rundberget

Leif Cato Johansen-Østby

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ronny Nilsen

Ingjerd Bjørnebo

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Marianne Oppi

2. May Monsen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

\_\_\_\_\_

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

\_\_\_\_\_

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Anne Berit Lie      Grøndalsbakken 136 A

Berit Nysveen      Grøndalsbakken 140 B

I valgkomiteen for Grøndalsbakken Borettslag

Anne Berit Lie  
Berit Nysveen

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596202. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grøndalsbakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Nye entredører
2019 - 2019	Nytt callinganlegg
2017 - 2018	Oppussing av gangene innvendig
2014 - 2014	Rehabilitering av tak
2011 - 2011	Innglassing av balkonger
2009 - 2009	Nytt tak 136-blokka
2009 - 2010	Asfaltert utenfor alle blokkene.
2008 - 2008	Porttelefonanlegg



4928 Grøndalsbakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.