



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4
Forretningsadresse: Grünersgate 4
0552 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 532	683 702
Sum inntekter		644 532	683 702
Kostnader			
Lønnskostnad		67 617	61 293
Annen driftskostnad		1 227 589	684 796
Sum kostnader		1 295 206	746 089
Driftsresultat		-650 674	-62 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 485	9 537
Sum finansinntekter		9 485	9 537
Annen finanskostnad		18 119	23 300
Sum finanskostnader		18 119	23 300
Netto finans		-8 634	-13 763
Ordinært resultat før skattekostnad		-659 308	-76 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		-659 308	-76 151
Årsresultat		-659 308	-76 151
Totalresultat		-659 308	-76 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-659 308	-76 151
Sum overføringer og disponeringer		-659 308	-76 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 329	137 173
Sum fordringer		31 329	137 173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 125	218 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 125	218 106
Sum omløpsmidler		1 902 454	355 279
SUM EIENDELER		6 591 934	5 044 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 065 486	2 724 794
Sum opptjent egenkapital		2 065 486	2 724 794
Sum egenkapital		2 066 686	2 725 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 525 454	558 706
Øvrig langsiktig gjeld		1 664 580	1 664 580
Sum annen langsiktig gjeld		4 190 034	2 223 286
Sum langsiktig gjeld		4 190 034	2 223 286
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		269	98
Leverandørgjeld		232 337	81 513
Skyldige offentlige avgifter		2 057	1 562
Annen kortsiktig gjeld		100 551	12 305
Sum kortsiktig gjeld		335 214	95 479
Sum gjeld		4 525 248	2 318 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 591 934	5 044 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474431

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4
Forretningsadresse: Grønnersgate 4
0552 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 532	683 702
Sum inntekter		644 532	683 702
Kostnader			
Lønnskostnad		67 617	61 293
Annen driftskostnad		1 227 589	684 796
Sum kostnader		1 295 206	746 089
Driftsresultat		-650 674	-62 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 485	9 537
Sum finansinntekter		9 485	9 537
Annen finanskostnad		18 119	23 300
Sum finanskostnader		18 119	23 300
Netto finans		-8 634	-13 763
Ordinært resultat før skattekostnad		-659 308	-76 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		-659 308	-76 151
Årsresultat		-659 308	-76 151
Totalresultat		-659 308	-76 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-659 308	-76 151
Sum overføringer og disponeringer		-659 308	-76 151



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 329	137 173
Sum fordringer		31 329	137 173
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 125	218 106
Sum omløpsmidler		1 902 454	355 279
SUM EIENDELER		6 591 934	5 044 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 065 486	2 724 794



Sum opptjent egenkapital	2 065 486	2 724 794
Sum egenkapital	2 066 686	2 725 994
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 525 454	558 706
Øvrig langsiktig gjeld	1 664 580	1 664 580
Sum annen langsiktig gjeld	4 190 034	2 223 286
Sum langsiktig gjeld	4 190 034	2 223 286
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	269	98
Leverandørgjeld	232 337	81 513
Skyldige offentlige avgifter	2 057	1 562
Annen kortsiktig gjeld	100 551	12 305
Sum kortsiktig gjeld	335 214	95 479
Sum gjeld	4 525 248	2 318 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 591 934	5 044 759



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

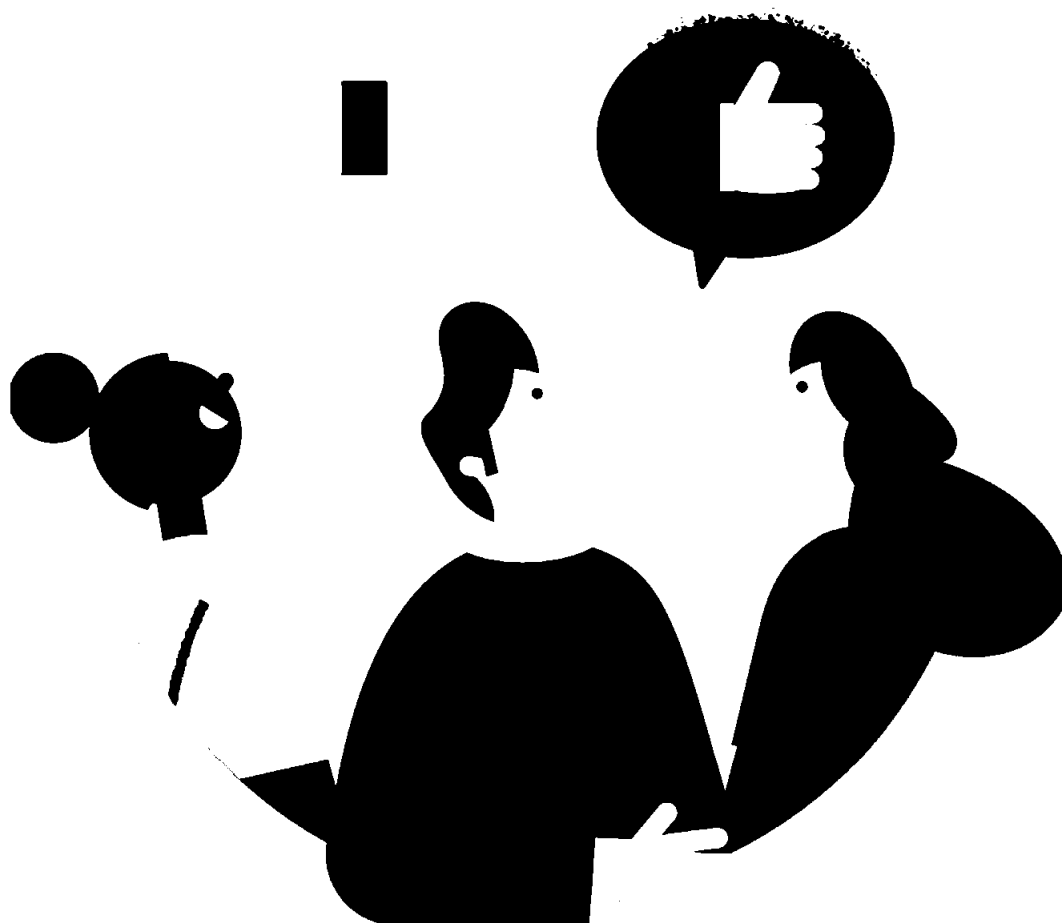
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Gruners Gate 4

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 16. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Gruners Gate 4. Avstemningen åpner 9. juni kl. 23:59 og lukker 16. juni kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5145>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sak til årsmøtet fra Per Ulf Marvold: Plattinger utenfor 1. etasje i Steenstrups gate
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Gruners Gate 4

Christian Elgvin

Janiche Aanensen

Emil Huster



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. InnkallingÅrsmøte.pdf

2. Stemmerett.pdf



Generalforsamling / Digitalt årsmøte 2021



B/L Grünersgate 4

Oslo, fra onsdag den 09 juni til onsdag 16 juni 2021

+

Innkalling Årsrapport Regnskap

4 av 42



Digital ordinær generalforsamling i Grønnersgt 4 B/L avholdes fra 06-13 juni 2021 på vibbo.no

Møtet pågår 1 uke. Det er anledning til å stemme med papirseddel som leveres styret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen. Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.
- B) Valg av to protokollvitner.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport 2020. Forslag til vedtak: Årsrapporten tas til etterretning.
- B) Regnskap 2020. Forslag til vedtak: Regnskap for 2020 godkjennes.

3. GODTGJØRELSER

- A) Foreslått: Styret 35.000
- B) Foreslått: Revisor å regning (ca kr 8.000)

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Per Ulf Marvold om å bygge egne "terrasseplattinger" i bakgården:

" Søker borettslaget om tillatelse til å kopiere Steenstrups gt. 4's løsning for 1.etg-leilighetenes utgang til bakgården med 2 areal lik balkongenes areal, inngjerdet med smijern. Ønsker å gjennomføre prosjektet etter alle lover og regler i egen regi. Vil bygge den nordre med rullestolutgang. Vil trenge det sannsynlig om fra 3-8 år. "

Styrets kommentar: Styret anbefaler ikke forslaget da det angjeldende areal er fellesareal. Det kan/vil i tillegg skape ytterligere presedens i fellesarealene i bakgården. Styret anbefaler ikke inngrep av denne art i egen regi.

Se også ytterligere info i vedlegg som ligger til slutt i innkallingen.

Styrets kommentar til vedlegget: Balkonger ble vedtatt på årsmøtet i 2014. I følge protokollen av årsmøtet var ikke Per Ulf Marvold til stede, og hadde ikke avgitt fullmakt. Dette brevet mottok styret etter fristen.

Forslaget fordrer 2/3 flertall.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

B) Styret foreslår Torgeir Standal som styreleder

C)

D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

E) Styret foreslår Emil Huster som varamedlem

F) Styret foreslår Sissel Visted som varamedlem

Oslo den 24.05.2021 Styret i Grünersgt 4 B/L

Emil Huster /s/ Janiche Aanensen /s/ Christian Elgvin /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og uttale seg.

ÅRSRAPPORT FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder Christian Elgvin	2019 - 2021
Styremedlem Janiche Aanensen	2020 - 2022
Styremedlem Emil Huster	2019 - 2021

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Maja Solem Pedersen	2020 - 2021
Torgeir Standal	2020 - 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget har egen side på vibbo.no. Her ligger også generelle opplysninger.

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 5 tillitsvalgte har det fungert 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatt.



FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil J Havre, Obos
Borettslagets revisor er BDO AS.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847 262 222.

Borettslaget ligger i Oslo Kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: Steenstrupsgate 2: 228/392, Grünersgate 4: 228/54.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det totale sykefraværet har i 2020 vært på 0%.

Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2020.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72067487. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at Borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i bygningen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til forsikringsavdelingen i Obos, tlf 22 86 55 00 e-post forsikring@obos.no.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Det er installert brannvarslinganlegg i leilighetene og i oppgangene. Det **skal** være brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6 des 1996 med virkning fra 1.januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesanlegget til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet



er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Obos. Se balansen samt noter i regnskapet.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.
Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris.

KABEL-TV

Telia (tidligere Get) er leverandør av kabel-tv-tjenester til borettslaget, i tillegg til eventuelt bredbånd, telefoni og digital-tv. Det er inngått kollektiv avtale for beboere mellom borettslaget og telia på digital-tv, evt internett.
Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv-anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Obos har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.
Kraftforvaltningsavtalen løper til den blir sagt opp. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.
Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2020 Oppstart av fullstendig takrehabilitering og skifte av yttertak, rehabilitering av innertak, bjelkelag, piper og beslag. Utføres av Drogseth as.
- 2020 Oppgradering av brannvarslingsanlegget. Nye følere og nye paneler. Utført av Siemens.
- 2019 Oppgradering av elektrisk anlegg: Resterende arbeider på loft og i kjeller. Nye automatsikringer på fellesanlegg i kjellere. Utført av TN-Elektro as.
Takopplett bygget i tilknytning til loftsleiligheten i St2. Bekostet av eier. Utført av Ansnes as.
- 2017 Rens av leilighetenes avløpsrør og ventilasjonsanlegg.
Tømming og spyling av utvendige og innvendige avløpskummer. Utført av Gravco as/Miljøteknikk as
Elektrisk arbeide utført i begge kjellere, nye led-lamper, utbedring av ledninger, strøm til uteboder, lys ved port. Utført av TN-Elektro as.
- 2015 Brannsikring. Fullstendig oppgradering i kjeller, oppgang, loft etter krav fra Brann-og Redningsetaten. Utført av Firesafe as
- 2014 6 balkonger er montert. Utført av Balkongteam AS
- 2013 Nye innvendige stålrør i pipene i Grünersgt 4. Utført av Pewi as
- 2013 Total oppussing av utvendig fasade av begge gårder i 1 etg høyde. Utført av Alfa Malermester as
- 2013 Oppussing av oppgangen i St2. Utført av Alfa Malermester.
- 2013 Rehabilitering av veranda i Grünersgt 4. Lekkasje. Utskiftning/ reparasjon av bærebjelker. Ny membran. Utført av Brodin as
- 2009 Oppussing av gavlvegg Steenstrupsgate, med drenering. Utført av Landscape as
- 2006 Varmtvannsanlegg. Det installeres felles varmtvannsanlegg i Grünersgt 4. Alle leiligheter har nå felles varmtvann.
- 2003 Brannvarslingsanlegg montert.
- 2003 Piper. Pussing og tetting av fuger på tre piper i Steenstrupsgt2.
- 2002 Ny port mot gaten.



- 2002 Takplater tettet.
- 2001 Breddbåndsfabrikken installerer kabler.
- 2000 Rehabilitering av veranda i Steenstrupsgt2.
- 2000 Utskifting av entrédører hos samtlige, samt ytterdører i begge gårdene.
- 1999 Soilrør på taket skiftet.
- 1996 Reparasjon av sementpuss på gulv, oppussing av murvegger. Innsetting av avtrekksventiler i murpiper, tetting av rørgjennomføringer og innkledning av avløpsrør. Fasader mot gate og gårdsplass: Male- og pussreparasjoner av pussflater, vinduer og ytterdør. Frigavl: Pussreparasjoner. Yttertak: Rapping og avdekningsbeslag på piper, utskifting av gavlbeslag. Trapperom: Legging av linoleum.
- 1985 Gårdene ble rehabilitert gjennom Oslo Byfornyelse.

Andre bemerkninger:

Styret minner om at fellesarealer skal holdes frie for private eiendeler.

Styret minner i tillegg om at *gips, elektrisk avfall og annet miljøavfall* ikke skal i våre avfallscontainere. Nærmeste avfallstasjon er Sofienbergparken. Styret minner igjen om andelseiernes vaktmesteroppgaver. Disse gjøres hver 12 uke. Støvsuger er tidligere innkjøpt. Vi har også en bladsuger/blåser til bruk. Begge er i kjelleren i Gr4. Bakgården kan gjerne spyles. Blomster bør vannes.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 3 styremøter og 1 konstituerende styremøte i tillegg til årsmøtet. Vi har i tillegg hatt kommunikasjon pr epost og mange uformelle møter medlemmene imellom.

1. Det ble avholdt dugnad 09 mai med god innsats. Rydding i bedene, innkjøp og utplanting av blomster.
2. Styret eller beboere har også i år foretatt forefallende vedlikeholdsarbeide i gården, så som fjerning av graffiti, bortkjøring av avfall til Haraldsrud miljøstasjon, og annet.
3. Styret presiserer igjen at det ser noe av dette som utenfor styrets generelle arbeidsoppgaver, og noe av dette kan bli fakturert borettslaget. Styret har ikke fakturert for dette arbeidet i 2020. Styret ser gjerne at andre hjelper til med dette mot et honorar på 250.- pr t. De kan henvende seg til styret.
4. Styret har behandlet diverse forespørslers fra andelseiere.
5. Styret påbegynte arbeidet med tak-rehabiliteringen.
6. Styret har (årlig) gått igjennom tilstandsrapport av 2016 for å utføre nødvendig vedlikehold.
7. Styret har fortsatt arbeidet med ny elektronisk HMS-plan.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2021. Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.



Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat er på kr -659.308-, som fremkommer i resultatregnskapet.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2020 utgjør kr 1.567.240,-
Dette er i all vesentlighet lån som er avsatt til takrehabiliteringen.

INNTEKTER

Inntektene i 2020 var til sammen på kr 644.532,-

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2020 var på kr 1.295.206.
Det vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene, særskilt note 8. Styret har informert andelseierne at tak-rehabiliteringen vil koste vesentlig mer enn budsjettet.

LÅN

Borettslaget har tatt opp lån i Obos-bank på kr 2.000.000,- pr 31.12.20
Lånet vil i 2021 bli utvidet til anslagsvis totalt kr 4.500.000,-

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2021 (Budsjett)

Til orientering for årsmøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2021. Tallene er vist som egen kolonne til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr -3.302.981 og et forventet årsresultat på kr -3.387.481,-
Årets endring i disponible midler er forventet til kr (-) 1.521.924
Styret vedtok derfor en økning i fellesutgifter på 15% fra 1.4.21 og har vedtatt ytterligere 15% økning fra 1.7.21

Oslo, 24.05.2021.
I styret for Grünersgt 4 B/L

Christian Elgvin/s/

Emil Huster /s/

Janiche Aanensen /s/



**BORETTLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		259 800	363 270	259 800	1 567 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-659 308	-76 151	-64 260	-3 387 481
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 000 000	0	0	3 987 557
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-33 252	-27 320	0	-2 122 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 307 440	-103 471	-64 260	-1 521 924
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 567 240	259 800	195 540	45 316
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 902 454	355 279		
Kortsiktig gjeld		-335 214	-95 479		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 567 240	259 800		



**BORETTLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	629 532	601 740	601 740	732 756
Andre inntekter	3	15 000	81 962	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		644 532	683 702	601 740	732 756
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 617	-31 293	-35 000	-34 000
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 998	-7 018	-8 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-27 263	-26 571	-27 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-84 306	-155 298	-120 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-807 162	-173 847	-125 000	-3 601 026
Forsikringer		-86 339	-76 348	-80 000	-95 000
Kommunale avgifter	9	-114 585	-105 428	-105 000	-116 711
Energi/fyring		-33 689	-45 434	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 187	-56 133	-56 000	-58 000
Andre driftskostnader	10	-9 061	-38 720	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 206	-746 089	-651 000	-4 035 737
DRIFTSRESULTAT		-650 674	-62 387	-49 260	-3 302 981
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 485	9 537	0	0
Finanskostnader	12	-18 119	-23 300	-15 000	-84 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 634	-13 763	-15 000	-84 500
ÅRSRESULTAT		-659 308	-76 151	-64 260	-3 387 481
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-659 308	-76 151		



BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 089 480	4 089 480
Tomt		600 000	600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 689 480	4 689 480
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 702	4 317
Forskuddsbetalte kostnader		16 627	14 297
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	118 559
Driftskonto OBOS-banken		1 851 241	198 998
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 174	488
Sparekonto OBOS-banken		18 710	18 620
SUM OMLØPSMIDLER		1 902 454	355 279
SUM EIENDELER		6 591 934	5 044 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		2 065 486	2 724 794
SUM EGENKAPITAL		2 066 686	2 725 994
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 525 454	558 706
Borettsinnskudd	16	1 664 580	1 664 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 190 034	2 223 286
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 397	4 464
Leverandørgjeld		232 337	81 513
Skyldige offentlige avgifter	17	2 057	1 562
Påløpte renter		269	98
Annen kortsiktig gjeld	18	91 154	7 841
SUM KORTSIKTIG GJELD		335 214	95 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 591 934	5 044 759
Pantstillelse	19	5 811 595	3 811 595
Garantiansvar		0	0

Christian Elgvin

Oslo, 28. 4. 2021
Styret i Borettslaget Gruners Gate 4
Janiche Aanensen

13 av 42

Emil Huster

**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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	583 464
Trappevask	30 096
Leietillegg påbygg	15 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	629 532

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning fra Gjensidige	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	15 000



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 083
Lønn rengjøringshjelp	-3 640
Påløpte feriepenger	-2 434
Arbeidsgiveravgift	-8 623
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	164
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 617

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 998.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 020
Andre konsulent honorarer Øyvind Moen AS, takomlegging	-75 254
SUM KONSULENTHONORAR	-84 306

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drogseth Bygg AS, takomlegging	-755 842
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-755 842
Drift/vedlikehold bygninger	-26 650
Drift/vedlikehold elektro	-4 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 637
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-807 162

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-246
Vann- og avløpsavgift	-61 637
Feieavgift	-2 121
Renovasjonsavgift	-50 580
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-114 585

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 823
Lyspærer og sikringer	-240
Andre fremmede tjenester	-924
Kontor- og datarekvisita	-402
Trykksaker	-1 690
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 061

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 955
SUM FINANSINNEKTER	9 485

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-13 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-4 393
SUM FINANSKOSTNADER	-18 119

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	4 089 480
SUM BYGNINGER	4 089 480

Tomten ble kjøpt i 1985.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-641 453	
Nedbetalt tidligere	82 747	
Nedbetalt i år	29 105	
		-529 601

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 147	
		-1 995 853

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 525 454****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -1 532 680

Øket 2002 -131 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 664 580****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 174

Skyldig arbeidsgiveravgift -883

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 057****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 434

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld) -88 720

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-91 154****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 664 580
Pantelån	2 525 454
TOTALT	4 190 034

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 089 480
Tomt	600 000
TOTALT	4 689 480



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gruners Gate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Gruners Gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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.

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

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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: QJ6ET-1SNQY-0EEF7-7YCLF-PGLPF-P0T3X



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 12:36:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: QJ6ET-1SNQY-0EEF7-7YCLF-PGLPF-P0TEX

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

20 av 42



Til årsmøtet 2021

Levanger 4.mai 2021

Avreisen ble vel hektisk, så prøver å være klarere her.

Forslaget er ikke om borettslaget sier ja eller nei til et konkret prosjekt hos meg nå.

Forslaget er.

«Mener borettslaget at 1. etg leilighetene skal få samme rett som de andre til å etablere veranda – etter mønster fra Steenstrups gt. 4, med unntak av at arealet blir likt våre eksisterende verandaer?»

Noen momenter;

- Begge toppetasjers verandaer var felles eid og for felles bruk.
- Vi gikk alle med på ønskene til de interesserte leietakerne, og de fikk bygge ut.
- Selv om 1. etasjene mistet lys, sa vi alle ja til at de interesserte fikk etablere verandaer.
- Borettslaget holdes kostnadsfritt ved prosjektet.

Håper at borettslaget kan være like generøse tilbake.

Plan & bygg har godkjent naboens løsning.

Han skal hjelpe til, slik at alt blir etter boka.

Mvh Per Ulf Marvold



Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og uttale seg.

En andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag §7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Audun Thorbjørnsen og Torgeir Ambriz Standal velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport tas til etterretning og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Signertårsregnskap.pdf

2. 6.1 Revisjonsberetning 2020 - Gruners gate 4 brl s.5145.pdf



**BORETTLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		259 800	363 270	259 800	1 567 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-659 308	-76 151	-64 260	-3 387 481
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 000 000	0	0	3 987 557
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-33 252	-27 320	0	-2 122 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 307 440	-103 471	-64 260	-1 521 924
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 567 240	259 800	195 540	45 316
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 902 454	355 279		
Kortsiktig gjeld		-335 214	-95 479		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 567 240	259 800		



**BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	629 532	601 740	601 740	732 756
Andre inntekter	3	15 000	81 962	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		644 532	683 702	601 740	732 756
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 617	-31 293	-35 000	-34 000
Styrehonorar	5	-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 998	-7 018	-8 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-27 263	-26 571	-27 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-84 306	-155 298	-120 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-807 162	-173 847	-125 000	-3 601 026
Forsikringer		-86 339	-76 348	-80 000	-95 000
Kommunale avgifter	9	-114 585	-105 428	-105 000	-116 711
Energi/fyring		-33 689	-45 434	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 187	-56 133	-56 000	-58 000
Andre driftskostnader	10	-9 061	-38 720	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 206	-746 089	-651 000	-4 035 737
DRIFTSRESULTAT		-650 674	-62 387	-49 260	-3 302 981
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 485	9 537	0	0
Finanskostnader	12	-18 119	-23 300	-15 000	-84 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 634	-13 763	-15 000	-84 500
ÅRSRESULTAT		-659 308	-76 151	-64 260	-3 387 481
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-659 308	-76 151		



BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 089 480	4 089 480
Tomt		600 000	600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 689 480	4 689 480
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 702	4 317
Forskuddsbetalte kostnader		16 627	14 297
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	118 559
Driftskonto OBOS-banken		1 851 241	198 998
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 174	488
Sparekonto OBOS-banken		18 710	18 620
SUM OMLØPSMIDLER		1 902 454	355 279
SUM EIENDELER		6 591 934	5 044 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		2 065 486	2 724 794
SUM EGENKAPITAL		2 066 686	2 725 994
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 525 454	558 706
Borettsinnskudd	16	1 664 580	1 664 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 190 034	2 223 286
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 397	4 464
Leverandørgjeld		232 337	81 513
Skyldige offentlige avgifter	17	2 057	1 562
Påløpte renter		269	98
Annen kortsiktig gjeld	18	91 154	7 841
SUM KORTSIKTIG GJELD		335 214	95 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 591 934	5 044 759
Pantstillelse	19	5 811 595	3 811 595
Garantiansvar		0	0

Christian Elgvin

Oslo, 28. 4. 2021
Styret i Borettslaget Gruners Gate 4
Janiche Aanensen

27 av 42

Emil Huster

**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.

INNETEKTER

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	583 464
Trappevask	30 096
Leietillegg påbygg	15 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	629 532

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning fra Gjensidige	15 000
SUM ANDRE INNETEKTER	15 000



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 083
Lønn rengjøringshjelp	-3 640
Påløpte feriepenger	-2 434
Arbeidsgiveravgift	-8 623
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	164
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 617

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 998.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 020
Andre konsulent honorarer Øyvind Moen AS, takomlegging	-75 254
SUM KONSULENTHONORAR	-84 306

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drogseth Bygg AS, takomlegging	-755 842
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-755 842
Drift/vedlikehold bygninger	-26 650
Drift/vedlikehold elektro	-4 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 637
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-807 162

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-246
Vann- og avløpsavgift	-61 637
Feieavgift	-2 121
Renovasjonsavgift	-50 580
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-114 585

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 823
Lyspærer og sikringer	-240
Andre fremmede tjenester	-924
Kontor- og datarekvisita	-402
Trykksaker	-1 690
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 061

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 955
SUM FINANSINNEKTER	9 485

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-13 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-4 393
SUM FINANSKOSTNADER	-18 119

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	4 089 480
SUM BYGNINGER	4 089 480

Tomten ble kjøpt i 1985.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-641 453	
Nedbetalt tidligere	82 747	
Nedbetalt i år	29 105	
		-529 601

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 147	
		-1 995 853

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 525 454****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -1 532 680

Øket 2002 -131 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 664 580****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 174

Skyldig arbeidsgiveravgift -883

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 057****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 434

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld) -88 720

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-91 154****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 664 580
Pantelån	2 525 454
TOTALT	4 190 034

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 089 480
Tomt	600 000
TOTALT	4 689 480



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gruners Gate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Gruners Gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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.

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

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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: QJ6ET-1SNQY-0EEF7-7YCLF-PGLPF-P0T3X



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 12:36:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: QJ6ET-1SNQY-0EEF7-7YCLF-PGLPF-P0TEX

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

34 av 42



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Revisor honoreres à regning (ca. kr. 8 000).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

Revisor honoreres à regning (ca. kr. 8 000).



Sak 5

Sak til årsmøtet fra Per Ulf Marvold: Plattinger utenfor 1. etasje i Steenstrups gate

Forslag fremmet av: Per Ulf Marvold

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

"Søker borettslaget om tillatelse til å kopiere Steenstrups gt. 4's løsning for 1.etg-leilighetenes utgang til bakgården med 2 areal lik balkongenes areal, inngjerdet med smijern. Ønsker å gjennomføre prosjektet etter alle lover og regler i egen regi. Vil bygge den nordre med rullestolutgang. Vil trenge det sannsynlig om fra 3-8 år."

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget da det angjeldende areal er fellesareal. Det

kan/vil i tillegg skape ytterligere presedens i fellesarealene i bakgården. Styret anbefaler ikke inngrep av denne art i egen regi.

Se også ytterligere info i vedlegg som ligger til slutt i innkallingen.

Styrets kommentar til vedlegget: Balkonger ble vedtatt på årsmøtet i 2014. I følge protokollen av årsmøtet var ikke Per Ulf Marvold til stede, og hadde ikke avgitt fullmakt.

Dette brevet mottok styret etter fristen.

Forslag til vedtak

Borettslaget gir sin tilslutning til Marvolds ønske om å lage plattinger slik det står beskrevet.

Vedlegg

1. 20210504 Til årsmøtet Stillingstaken.pdf



Til årsmøtet 2021

Levanger 4.mai 2021

Avreisen ble vel hektisk, så prøver å være klarere her.

Forslaget er ikke om borettslaget sier ja eller nei til et konkret prosjekt hos meg nå.

Forslaget er.

«Mener borettslaget at 1. etg leilighetene skal få samme rett som de andre til å etablere veranda – etter mønster fra Steenstrups gt. 4, med unntak av at arealet blir likt våre eksisterende verandaer?»

Noen momenter;

- Begge toppetasjers verandaer var felles eid og for felles bruk.
- Vi gikk alle med på ønskene til de interesserte leietakerne, og de fikk bygge ut.
- Selv om 1. etasjene mistet lys, sa vi alle ja til at de interesserte fikk etablere verandaer.
- Borettslaget holdes kostnadsfritt ved prosjektet.

Håper at borettslaget kan være like generøse tilbake.

Plan & bygg har godkjent naboens løsning.

Han skal hjelpe til, slik at alt blir etter boka.

Mvh Per Ulf Marvold



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Torgeir Ambriz Standal

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Christian Elgvin

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Emil Huster

Sissel Visted



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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