



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 335	1 779 898
Sum inntekter		1 521 335	1 779 898
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 412 565	3 430 024
Sum kostnader		1 412 565	3 430 024
Driftsresultat		108 770	-1 650 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 507	21 058
Sum finansinntekter		24 507	21 058
Annen finanskostnad		155 036	67 433
Sum finanskostnader		155 036	67 433
Netto finans		-130 529	-46 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 759	-1 696 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 759	-1 696 502
Årsresultat		-21 759	-1 696 502
Totalresultat		-21 759	-1 696 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 759	-1 696 502
Sum overføringer og disponeringer		-21 759	-1 696 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 648	60 257
Sum fordringer		69 648	60 257
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 014	2 543 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 014	2 543 509
Sum omløpsmidler		1 112 662	2 603 766
SUM EIENDELER		17 709 588	19 200 692

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 814 939	6 836 698
Sum opptjent egenkapital		6 814 939	6 836 698
Sum egenkapital		6 817 439	6 839 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 571 061	6 050 838
Øvrig langsiktig gjeld		5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 683 561	11 163 338
Sum langsiktig gjeld		10 683 561	11 163 338
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 428	118 593
Leverandørgjeld		56 155	1 044 635
Annen kortsiktig gjeld		147 005	34 927
Sum kortsiktig gjeld		208 588	1 198 155
Sum gjeld		10 892 149	12 361 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 709 588	19 200 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431610

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 335	1 779 898
Sum inntekter		1 521 335	1 779 898
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 412 565	3 430 024
Sum kostnader		1 412 565	3 430 024
Driftsresultat		108 770	-1 650 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 507	21 058
Sum finansinntekter		24 507	21 058
Annen finanskostnad		155 036	67 433
Sum finanskostnader		155 036	67 433
Netto finans		-130 529	-46 375
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 759	-1 696 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 759	-1 696 502
Årsresultat		-21 759	-1 696 502
Totalresultat		-21 759	-1 696 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 759	-1 696 502
Sum overføringer og disponeringer		-21 759	-1 696 502



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 648	60 257
Sum fordringer		69 648	60 257
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 014	2 543 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 014	2 543 509
Sum omløpsmidler		1 112 662	2 603 766
SUM EIENDELER		17 709 588	19 200 692
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6 814 939	6 836 698
Sum opptjent egenkapital	6 814 939	6 836 698
Sum egenkapital	6 817 439	6 839 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 571 061	6 050 838
Øvrig langsiktig gjeld	5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 683 561	11 163 338
Sum langsiktig gjeld	10 683 561	11 163 338
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 428	118 593
Leverandørgjeld	56 155	1 044 635
Annen kortsiktig gjeld	147 005	34 927
Sum kortsiktig gjeld	208 588	1 198 155
Sum gjeld	10 892 149	12 361 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 709 588	19 200 692



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5283 Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11





Til andelseierne i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

Velkommen til generalforsamling, mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i bakgården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 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 utfylt på møtet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i Bakgården.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing av bad i borettslaget

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 07.05.2023

Styret i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

Wenche Natasja Savalov/s/ Christel Blunck/s/ Nina Svenne/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Natasja Savalov	Helgesens Gate 9
Styremedlem	Christel Blunck	Helgesens Gate 9
Styremedlem	Nina Svenne	Helgesens Gate 9
Varamedlem	Sigbjørn Bjunes	Helgesens Gate 9
Varamedlem	Marte Marie Sønstevoid	Helgesens Gate 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo eller direkte til styreleder

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.

Generelle opplysninger om Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970895728, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårdsnummer 228, bruksnummer: 70 / 72 / 74:

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

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har hatt fem styremøter gjennom året.
- Det har vært avholdt to dugnader
- Det er igangsatt utskifting av takvinduer i samtlige loftsleiligheter, avsluttes i slutten av mai

Fremtidige planer:

- Bad ble pusset opp i 2001/2002. Det skal stemmes for om vi skal gå i gang med oppussing nå eller utsette noen år
- I en framtidig plan for rehabilitering er det **tak, stigeledninger elektrisk anlegg, callinganlegg, branntavler og samtlige vinduer/balkongdører** som står for tur, Tidsperspektiv 5-10 år. Oppganger må også vedlikeholdes med maling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr – 21 759 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 904 074 viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.2 mill til større vedlikehold som omfatter utskifting av takvinduer i loftsleiligheter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien har økt med ca kr 61 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11.

Lån

Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 har lån i OBOS-Banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7,9 og 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7,9 og 11 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 405 611	336 917	1 405 610	904 074
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-21 759	-1 696 502	-44 287	287 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 760 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-479 777	-836 250	-608 000	-582 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-158 555	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-501 536	1 068 693	-652 287	-295 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		904 074	1 405 611	753 323	609 074
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 112 662	2 603 766		
Kortsiktig gjeld		-208 588	-1 198 155		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		904 074	1 405 611		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		359 812	508 637	472 284	476 820
Innkrevde felleskostnader	2	1 106 826	994 100	1 083 716	1 144 180
Andre inntekter	3	54 697	118 606	43 000	57 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 521 335	1 621 343	1 599 000	1 678 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-7 050	0
Styrehonorar		0	0	-50 000	0
Revisjonshonorar	4	-7 125	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-288	-3 498	-8 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-442 777	-2 663 676	-622 000	-222 000
Forsikringer		-314 250	-225 374	-315 737	-342 000
Kommunale avgifter	7	-231 502	-149 881	-155 000	-169 000
Energi/fyring		-140 906	-112 580	-100 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 656	-125 997	-130 000	-150 000
Andre driftskostnader	8	-56 663	-64 068	-57 500	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 412 565	-3 430 024	-1 533 287	-1 214 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		108 770	-1 808 682	65 713	464 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	158 555	0	0
DRIFTSRESULTAT		108 770	-1 650 127	65 713	464 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	24 507	21 058	0	22 000
Finanskostnader	10	-155 036	-67 433	-110 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 529	-46 375	-110 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		-21 759	-1 696 502	-44 287	287 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-21 759	-1 696 502		



12

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 821 926	14 821 926
Tomt		1 775 000	1 775 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 596 926	16 596 926
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 528	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 120	59 328
Andre kortsiktige fordringer		0	929
Driftskonto OBOS-banken		947 386	2 448 674
Sparekonto OBOS-banken		95 628	94 834
SUM OMLØPSMIDLER		1 112 662	2 603 766
SUM EIENDELER		17 709 588	19 200 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital	12	6 814 939	6 836 698
SUM EGENKAPITAL		6 817 439	6 839 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 571 061	6 050 838
Borettsinnskudd	14	5 112 500	5 112 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 683 561	11 163 338
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 360	19 016
Leverandørgjeld		56 155	1 044 635
Påløpte renter		5 428	3 362
Påløpte avdrag		0	115 231
Annen kortsiktig gjeld	15	114 645	15 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 588	1 198 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 709 588	19 200 692
Pantstillelse	16	21 642 500	21 642 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2023

STYRET I GRUNERL BRL HELGESENSGT 7-9-11

Wenche Natasja Savalov/s/

Christel Blunck/s/

Nina Svenne/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Eiendomsskatt	6 876
Felleskostnader	1 005 168
Brannbalkong	94 782
Reg. kapitalkostnader IN lån 2	-14 839
Kapitalkostnader IN lån II	64 983
Reg.kapitalkostnader IN	-99 859
Kapitalkostnader IN	409 527
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-359 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 106 826

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telenor Norge AS	54 697
SUM ANDRE INNTEKTER	54 697

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-288
SUM KONSULENTHONORAR	-288

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Oslo Malermester Forretning AS, elektroarbeid	-330 233
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-330 233
Drift/vedlikehold bygninger	-52 523
Drift/vedlikehold VVS	-47 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 802
Kostnader dugnader	-1 821
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 777

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 878
Vann- og avløpsavgift	-175 065
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-44 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 502

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 879
Renhold ved firmaer	-34 591
Andre fremmede tjenester	-1 550
Trykksaker	-481
Porto	-500
Bankgebyr	-2 662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 663

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	351
Kundeutbytte Gjensidige	21 760
SUM FINANSINTEKTER	24 507

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

HUSBANKEN renter/gebyr lån	-9 782
HUSBANKEN renter/gebyr lån 2	-4 597
OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-34 963
OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån 2	-105 605
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	-155 036

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1994	13 020 000
Tilgang 2009, 4 franske balkonger	1 801 926
SUM BYGNINGER	14 821 926

Tomten er kjøpt. Gnr. 228/bnr.70 M.flere

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

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 572 083
Egenkapital fra IN tidligere år	2 056 890
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 814 034
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 814 939

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes



at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	645 068
Nedbetalt i år	58 416
	-1 096 516

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	21 208
Nedbetalt i år	75 928
	-3 402 864

Husbanken, IN-lån 1

Renter 31.12.21: 1,73 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1994	-9 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 908 060
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	299 886
Nedbetalt tidligere, IN	1 762 504
Nedbetalt i år, IN	0
	-709 550

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken, IN-lån 2

Renter 31.12.21: 1,73 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2003	-1 550 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	847 936
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	45 547
Nedbetalt tidligere, IN	294 386
Nedbetalt i år, IN	0
	-362 131

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 571 061**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-5 112 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 112 500

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån	-114 645
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-114 645

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 112 500
Pantelån	5 571 061
Beregnete IN forpliktelser	242 856
TOTALT	10 926 417

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 821 926
Tomt	1 775 000
TOTALT	16 596 926



Innkomne forslag

A) Oppussing av samtlige bad

Styret har undersøkt pris for oppussing av samtlige bad etter vedtak på forrige generalforsamling. Pris pr bad med en standardpakke vil være ca 400 000, og med dagens effektive rentenivå vil det utgjøre ca kr 2000 pr leilighet i økte månedlige utgifter. Siden det er stigende rente vil dette beløpet kunne øke. Rentenivået generelt har økt siden forrige vedtak og styret fremmer derfor følgende forslag:

- 1) **Vi går i gang med rehabilitering av bad i løpet av 2024 under forutsetning om tilsagn av lån**
- 2) **Vi venter med rehabilitering av bad og tar saken opp igjen innenfor tre år**



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585931. 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5283 Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11

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

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.