



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 308	1 521 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 308</b>	<b>1 521 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 121 036	1 412 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 121 036</b>	<b>1 412 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 272</b>	<b>108 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 505	24 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 505</b>	<b>24 507</b>
Annen finanskostnad		308 704	155 036
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>308 704</b>	<b>155 036</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 199</b>	<b>-130 529</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 927	-21 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 296	69 648
Sum fordringer		71 296	69 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 851	1 043 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 851	1 043 014
Sum omløpsmidler		1 402 147	1 112 662
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 999 073</b>	<b>17 709 588</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 588 013	6 814 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 588 013</b>	<b>6 814 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 590 513</b>	<b>6 817 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 101 761	5 571 061
Øvrig langsiktig gjeld		5 112 500	5 112 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 214 261</b>	<b>10 683 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 214 261</b>	<b>10 683 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 314	5 428
Leverandørgjeld		24 245	56 155
Annen kortsiktig gjeld		19 741	147 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 300</b>	<b>208 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 408 561</b>	<b>10 892 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 999 073</b>	<b>17 709 588</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 507782

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.06.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 308	1 521 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 308</b>	<b>1 521 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 121 036	1 412 565
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 121 036</b>	<b>1 412 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 272</b>	<b>108 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 505	24 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 505</b>	<b>24 507</b>
Annen finanskostnad		308 704	155 036
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>308 704</b>	<b>155 036</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 199</b>	<b>-130 529</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 927	-21 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>





Annen egenkapital	6 588 013	6 814 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 588 013</b>	<b>6 814 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 590 513</b>	<b>6 817 439</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 101 761	5 571 061
Øvrig langsiktig gjeld	5 112 500	5 112 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 214 261</b>	<b>10 683 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 214 261</b>	<b>10 683 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150 314	5 428
Leverandørgjeld	24 245	56 155
Annen kortsiktig gjeld	19 741	147 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>194 300</b>	<b>208 588</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 408 561</b>	<b>10 892 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 999 073</b>	<b>17 709 588</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5283

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11



## Velkommen til årsmøte i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. A\_rapport-8bce0d4f-1ae2-4c9e-a6cc-6956cbf9163e.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Wierdal

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cynthia Osiecki
- Ole Thomas Hatlehol

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wenche Natasja Savalov	Helgesens Gate 9
Styremedlem	Christel Blunck	Helgesens Gate 9
Styremedlem	Gunnar Fjeldheim Wierdal	Helgesens Gate 9
Varamedlem	Ole Thomas B Hatlehol	Helgesens Gate 11
Varamedlem	Cynthia Osiecki	Helgesens Gate 7

### 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 Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

228 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.

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har hatt fire styremøter
- Av større vedlikeholdsprosjekter er skifte av vinduer i alle tre loftsleilighetene utført
- Styret har undersøkt om det er mulig å få en bedre avtale når det gjelder TV/bredbånd. Dette er presentert for beboerne og styret vil ta dette videre i 2024
- Det er avholdt to dugnader i løpet av året.
- Styret har kjøpt inn nytt verktøy til borettslaget med tanke på hagestell. Bl.a. en ny hageslangetrommel, hekksakser og diverse hagemaskiner.
- Hagegruppen har vært aktiv og styret leide inn gartner assistanse til egen hagedugnad for beskjæring av busker og trær i høst.
- Borettslaget har en avtale om fjerning av graffiti på fasaden og styret har aktivt fulgt opp og bestilt tjenesten ved nye tilfeller.

Fremtidige planer:

- Badene er pusset opp i 1998 og disse må vedlikeholdes i løpet av 3-5 år
- Rørsystemer må tas i denne sammenheng
- Tak er ikke renoverert, men utskifting av vinduer i loftsleiligheter avdekket ingen svakheter
- Stigeledninger og det elektriske i gården nærmer seg 30 år og bør skiftes innenfor 5-10 år



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat 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 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11.

### Lån

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 har lån i Husbanken og OBOS Banken.

#### Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS301	<a href="#">11409164 8</a>	94 384,00	01.07.24	1 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,47% flytende rente	Ukjent	Ja
HUS302	<a href="#">11409164-40</a>	258 797,00	01.07.24	17 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,47% flytende rente	Ukjent	Ja
OB BK01	<a href="#">98207365157</a>	1 033 566,00	30.04.24	163 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,37%	Nei
OB OS03	<a href="#">98208037803</a>	4 581 694,00	30.04.24	347 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,29%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://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, 18. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11 ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>904 074</b>	<b>1 405 610</b>	<b>904 074</b>	<b>1 207 848</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-226 927	-21 759	287 000	610 445
Tillegg for nye langsiktige lån 14	4 644 422	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-4 061 995	-479 777	-582 000	-447 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	-51 727	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>303 773</b>	<b>-501 536</b>	<b>-295 000</b>	<b>163 445</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 207 847</b>	<b>904 074</b>	<b>609 074</b>	<b>1 371 293</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 402 147	1 112 662		
Kortsiktig gjeld	-194 300	-208 588		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 207 847</b>	<b>904 074</b>		



## GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11 ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		583 598	359 812	476 820	445 548
Innkrevde felleskostnader	2	1 468 634	1 106 826	1 144 180	1 628 452
Andre inntekter	3	57 349	54 697	57 000	57 500
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 109 581</b>	<b>1 521 335</b>	<b>1 678 000</b>	<b>2 131 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-7 500	-7 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-87 000	-89 990
Konsulenthonorar	5	-6 615	-288	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 124 478	-442 777	-222 000	-225 000
Forsikringer		-381 148	-314 250	-342 000	-408 000
Kommunale avgifter	7	-187 916	-231 502	-169 000	-209 875
Energi/fyring		-103 537	-140 906	-175 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 700	-136 656	-150 000	-170 000
Andre driftskostnader	8	-61 438	-56 663	-60 000	-64 080
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 121 036</b>	<b>-1 412 565</b>	<b>-1 214 000</b>	<b>-1 306 945</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-11 455</b>	<b>108 770</b>	<b>464 000</b>	<b>824 555</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		51 727	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>40 272</b>	<b>108 770</b>	<b>464 000</b>	<b>824 555</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	41 505	24 507	22 000	32 000
Finanskostnader	10	-308 704	-155 036	-199 000	-246 110
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-267 199</b>	<b>-130 529</b>	<b>-177 000</b>	<b>-214 110</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-226 927</b>	<b>-21 759</b>	<b>287 000</b>	<b>610 445</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-226 927	-21 759		



## GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11 ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	14 821 926	14 821 926
Tomt		1 775 000	1 775 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 596 926</b>	<b>16 596 926</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		231	4 528
Forskuddsbetalte kostnader		69 509	65 120
Andre kortsiktige fordringer	12	1 556	0
Driftskonto OBOS-banken		1 232 638	947 386
Sparekonto OBOS-banken		98 213	95 628
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 402 147</b>	<b>1 112 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 999 073</b>	<b>17 709 588</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	13	6 588 013	6 814 939
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 590 513</b>	<b>6 817 439</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 101 761	5 571 061
Borettsinnskudd	15	5 112 500	5 112 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 214 261</b>	<b>10 683 561</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 741	32 360
Leverandørgjeld		24 245	56 155
Påløpte renter		34 750	5 428
Påløpte avdrag		115 564	0
Annen kortsiktig gjeld		0	114 645
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 300</b>	<b>208 588</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 999 073</b>	<b>17 709 588</b>



10

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Pantstillelse	16	22 842 500	21 642 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11

Wenche Natasja Savalov

Christel Blunck

Gunnar F. Wierdal

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

Vedlegg 1

14 av 21A1\_rsprapport-8bce0d4f-1ae2-4c9e-a6cc-6956cbf9163e.pdf



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**

Felleskostnader	1 362 126
Brannbalkong	96 372
Kapitalkostnader IN lån II	67 566
Eiendomsskatt	10 136
Kapitalkostnader på IN-lån	399 831
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	100 995
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	15 206
Overført til kapitalkostnader	-583 598
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 468 634</b>

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

Telenor Norge AS	57 349
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>57 349</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 615
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 615</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo bygg teknikk AS	-999 526
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-999 526</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 271
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 640
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 177
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 124 478</b>



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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 136
Vann- og avløpsavgift	-127 170
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-47 422
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-187 916</b>

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

Verktøy og redskaper	-10 492
Renhold ved firmaer	-36 616
Andre fremmede tjenester	-8 462
Trykksaker	-1 467
Andre kontorkostnader	-1 157
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 665
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-61 438</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 585
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	474
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 897
Andre renteinntekter	1 161
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 505</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-13 971
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 968
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 924
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 079
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-193 762
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-308 704</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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



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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 556
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 556</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 476 748
Egenkapital fra IN tidligere år	2 056 890
Egenkapital fra IN 2023	51 727
Reduksjon EK fra IN	-1 997 352
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 588 013</b>

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	703 484
Nedbetalt i år	50 837
	-1 045 679

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	97 136
Nedbetalt i år	3 402 864
	0

## OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 644 422
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	48 635
	-4 595 787

## Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 1994	-9 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 207 946
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	486 855
Nedbetalt tidligere, IN	1 762 504
Nedbetalt i år, IN	34 966
	-187 729

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-1 550 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	893 483
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	72 804
Nedbetalt tidligere, IN	294 386
Nedbetalt i år, IN	16 761
	-272 566

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 101 761**

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-5 112 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 112 500</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 112 500
Pantelån	6 101 761
Påløpte avdrag	115 564
Beregnete IN-forpliktelser	111 265
<b>TOTALT</b>	<b>11 441 090</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 821 926
Tomt	1 775 000
<b>TOTALT</b>	<b>16 596 926</b>



## Annen 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 5283 Selskapsnavn: Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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