



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 024 240  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BRL GRUNERKROKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### 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, 19.09.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 2 151 061        | 2 240 414        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>2 151 061</b> | <b>2 240 414</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 113 334          | 113 334          |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 386 120        | 1 679 007        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 499 454</b> | <b>1 792 341</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>651 607</b>   | <b>448 073</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 31 486           | 23 938           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>31 486</b>    | <b>23 938</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      | 289 075          | 177 862          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>289 075</b>   | <b>177 862</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-257 589</b>  | <b>-153 924</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 394 018          | 294 149          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>394 018</b>   | <b>294 149</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    |      | 8 371 781        | 8 516 490        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 8 371 781        | 8 516 490        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 8 371 781        | 8 516 490        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 47 884           | 53 889           |
| Sum fordringer                             |      | 47 884           | 53 889           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 720 448          | 490 107          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 720 448          | 490 107          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 768 332          | 543 997          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>9 140 113</b> | <b>9 060 487</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                 |      | 1 386 709        | 992 691          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 386 709</b> | <b>992 691</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 389 209</b> | <b>995 191</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 5 547 208        | 5 876 912        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 2 154 852        | 2 154 852        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>7 702 060</b> | <b>8 031 764</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>7 702 060</b> | <b>8 031 764</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 42 910           | 1                |
| Leverandørgjeld                   |      | 466              | 477              |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 2 081            | 1 931            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 3 387            | 31 123           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>48 844</b>    | <b>33 531</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>7 750 904</b> | <b>8 065 295</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>9 140 113</b> | <b>9 060 487</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424767

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 024 240  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BRL GRUNERKROKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 024 240  
BRL GRUNERKROKEN

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 2 151 061        | 2 240 414        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>2 151 061</b> | <b>2 240 414</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 113 334          | 113 334          |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 386 120        | 1 679 007        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 499 454</b> | <b>1 792 341</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>651 607</b>   | <b>448 073</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 31 486           | 23 938           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>31 486</b>    | <b>23 938</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             | 289 075          | 177 862          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>289 075</b>   | <b>177 862</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-257 589</b>  | <b>-153 924</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 394 018          | 294 149          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>394 018</b>   | <b>294 149</b>   |



Organisasjonsnr: 950 024 240  
BRL GRUNERKROKEN

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <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    |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 8 371 781        | 8 516 490        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 8 371 781        | 8 516 490        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Andre fordringer                           |             | 47 884           | 53 889           |
| Sum fordringer                             |             | 47 884           | 53 889           |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             |                  |                  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 720 448          | 490 107          |
| Sum omløpsmidler                           |             | 720 448          | 490 107          |
| Sum omløpsmidler                           |             | 768 332          | 543 997          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>9 140 113</b> | <b>9 060 487</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 2 500            | 2 500            |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 2 500            | 2 500            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |             | 1 386 709        | 992 691          |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 1 386 709        | 992 691          |
| Sum egenkapital                   | 1 389 209        | 995 191          |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 5 547 208        | 5 876 912        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2 154 852        | 2 154 852        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 7 702 060        | 8 031 764        |
| Sum langsiktig gjeld              | 7 702 060        | 8 031 764        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 42 910           | 1                |
| Leverandørgjeld                   | 466              | 477              |
| Skyldige offentlige avgifter      | 2 081            | 1 931            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3 387            | 31 123           |
| Sum kortsiktig gjeld              | 48 844           | 33 531           |
| Sum gjeld                         | 7 750 904        | 8 065 295        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>9 140 113</b> | <b>9 060 487</b> |



Organisasjonsnr: 950 024 240  
BRL GRUNERKROKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5847

Borettslaget Grunerkroken



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Grunerkroken

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5847>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. H0101 søknad om bytte av vindu mot terrassedør
7. Vindu
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Borettslaget Grunerkroken



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  
Simen Berger Øby velges

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.

Styrets innstilling  
Rune Berg  
Hanne Broen

Forslag til vedtak  
Rune Berg og Hanne Broen velges

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5847 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til kr 75.000 NOK

Sak 6

## H0101 søknad om bytte av vindu mot terrassedør

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger, men overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken. Styret forutsetter at alle nødvendige tillatelser innhentes for H0101 sin egen regning.

Forslag til vedtak

H0101 får bytte vindu mot terrassedør, forutsatt at arbeidet utføres med alle nødvendige tillatelser, uten kostnad for borettslaget og ellers slik som beskrevet i saken.



## Vedlegg

2. Søknad-om-utskifting-av-vindu-med-terrassedør.pdf

Sak 7

## Vindu

Forslag fremmet av:

Dan Iven Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Levetiden for vinduene er passert og moden for utskifting.

### Styrets innstilling

Styret gjennomførte en prosess på vindusbytte i 2023, og beboere stemte nei. Styrets innstilling er ikke å umiddelbart starte en ny prosess.

### Forslag til vedtak

Foreslår bytte ut vinduene slik at man kan redusere varmetap i leiligheten. Vinduene kan stå for opptil 40% av det totale varmetap, merket ekstremt godt under kuldegradene i vinter. Vinduene lekker veldig mye

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annette Unneberg

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Flinder Pedersen
- Ingjerd Lien
- Rune Berg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Broen





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                    |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder       | Simen Øby              | Sofienberggata 4   |
| Styremedlem | Øistein Olsen Krokmoen | Sofienberggata 4   |
| Styremedlem | Ingjerd Lien           | Sofienberggata 4   |
| Styremedlem | Anette Unneberg        | Sofienberggata 2 C |
| Varamedlem  | Hanne Broen            | Sofienberggata 2 C |

### 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 Borettslaget Grunerkroken

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Grunerkroken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950024240, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 368 369

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.

Borettslaget Grunerkroken har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Tempoet i vedlikehold og oppgraderinger har vært noe lavere i 2023. Arbeid utført inkluderer:

- Maling av fasader
- Skadedyrbekjempelse
- Brannkontroll
- Rørleggerarbeider
- Diverse reaktivt på forespørsel fra beboere

Styret har brukt sine arbeidstimer og ressurser på vurdering av større prosjekter: bytte av vinduer. Dette innebar å utarbeide en oppdragsbeskrivelse, gjennomføre befaringer, innhente tilbud fra minst 3 aktører (5 endte med å levere), undersøke finansieringsmuligheter og støtteordninger og til slutt rapportere vesentlige funn til beboere på Vibbo. Styret spurte beboere i en avstemning på Vibbo om de ønsket å gå videre med et vindusbytte. Flertallet stemte nei og prosjektet blir derfor satt på vent inntil videre.

**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 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.

**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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing..

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Grunerkroken.

**Lån**

Borettslaget Grunerkroken har 2 lån i OBOS Banken.

Lånene er annuitetslån med rente pr april 2024 på 6,05% Lånene er omfattet av IN-ordning. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BRL GRUNERKROKEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRL GRUNERKROKEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MLEA7-L84ZY-M8NW5-JTGCD-TIZ3I-LNG86



**BRL GRUNERKROKEN**  
**ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847**

**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<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>510 465</b>   | <b>641 371</b>   | <b>510 465</b>   | <b>719 488</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 394 018          | 294 149          | 246 400          | 170 600          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -176 970         | -222 687         | -214 000         | -171 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 15   | -152 734         | -359 240         | 0                | 0                |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg |      | 144 709          | 156 872          | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>209 023</b>   | <b>-130 905</b>  | <b>32 400</b>    | <b>-400</b>      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>719 488</b>   | <b>510 466</b>   | <b>542 865</b>   | <b>719 088</b>   |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 768 332        | 543 997        |
| Kortsiktig gjeld                  | -48 844        | -33 531        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>719 488</b> | <b>510 466</b> |



**BRL GRUNERKROKEN**  
**ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 466 046           | 400 549           | 396 996           | 473 556           |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 532 246         | 1 480 625         | 1 357 004         | 1 447 444         |
| Andre inntekter                    | 3    | 35                | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 998 327</b>  | <b>1 881 174</b>  | <b>1 754 000</b>  | <b>1 921 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -38 334           | -38 334           | -40 700           | -40 400           |
| Styrehonorar                       | 5    | -75 000           | -75 000           | -75 000           | -75 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 899            | -6 288            | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -57 273           | -55 063           | -57 400           | -60 400           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -6 531            | -5 940            | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -23 133           | -384 596          | -181 500          | -50 000           |
| Forsikringer                       |      | -10 539           | -10 272           | -11 000           | -11 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -120 379          | -105 636          | -122 000          | -127 600          |
| Kostnader sameie                   | 21   | -957 442          | -924 164          | -592 000          | -830 700          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -174 749          | -151 668          | -169 500          | -175 800          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -27 175           | -35 382           | -35 500           | -35 500           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 499 454</b> | <b>-1 792 341</b> | <b>-1 304 600</b> | <b>-1 426 400</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>498 873</b>    | <b>88 833</b>     | <b>449 400</b>    | <b>494 600</b>    |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 152 734           | 359 240           | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>651 607</b>    | <b>448 073</b>    | <b>449 400</b>    | <b>494 600</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 31 486            | 23 938            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -289 075          | -177 862          | -203 000          | -324 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-257 589</b>   | <b>-153 924</b>   | <b>-203 000</b>   | <b>-324 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>394 018</b>    | <b>294 149</b>    | <b>246 400</b>    | <b>170 600</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 394 018           | 294 149           |                   |                   |



**BRL GRUNERKROKEN**  
**ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Bygninger                        | 13   | 7 261 760        | 7 261 760        |
| Tomt                             |      | 990 240          | 990 240          |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 21   | 119 781          | 264 490          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>8 371 781</b> | <b>8 516 490</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 274              | 9 023            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 45 729           | 42 377           |
| Andre kortsiktige fordringer     | 14   | 1 881            | 2 489            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 492 372          | 268 153          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 1 200            | 1 050            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 226 876          | 220 904          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>768 332</b>   | <b>543 997</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>9 140 113</b> | <b>9 060 487</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 25 * 100    |      | 2 500            | 2 500            |
| Annen egenkapital                | 15   | 1 386 709        | 992 691          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>1 389 209</b> | <b>995 191</b>   |



10

Borettslaget Grunerkroken

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 16 | 5 547 208        | 5 876 912        |
| Borettsinnskudd             | 17 | 2 154 852        | 2 154 852        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>7 702 060</b> | <b>8 031 764</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                  |    |               |               |
|----------------------------------|----|---------------|---------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 1 135         | 28 871        |
| Leverandørgjeld                  |    | 466           | 477           |
| Skyldige offentlige avgifter     | 18 | 2 081         | 1 931         |
| Påløpte renter                   |    | 28 762        | 0             |
| Påløpte avdrag                   |    | 14 148        | 0             |
| Annen kortsiktig gjeld           | 19 | 2 252         | 2 252         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>48 844</b> | <b>33 531</b> |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **9 140 113** **9 060 487**

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 28 981 252 | 22 055 552 |
| Garantiansvar | 21 | 46 035     | 74 693     |

Oslo, 16.04.2024  
Styret i BRL Grunerkroken

Simen Øby/s/    Øistein Olsen Krokmoen/s/    Ingjerd Lien/s/    Anette Unneberg/s/

**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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**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 andelseierne 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**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 787 872          |
| Vedlikeholdsfond                      | 393 864          |
| Kabel tv + bredbånd                   | 172 400          |
| Kapitalinnkalling                     | 147 726          |
| Eiendomsskatt                         | 30 384           |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 162 578          |
| Kapitalkostnader IN lån 2             | 290 609          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 4 739            |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 8 120            |
| Overført til kapitalkostnader         | -466 046         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>1 532 246</b> |

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

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Regnskapskorrigeringer     | 35        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>35</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -22 077        |
| Påløpte feriepenger          | -2 252         |
| Arbeidsgiveravgift           | -14 005        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-38 334</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 230, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 899.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 531        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-6 531</b> |

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

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -18 461        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 227         |
| Kostnader dugnader                | -2 445         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-23 133</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -30 404         |
| Renovasjonsavgift             | -89 975         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-120 379</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -5 469         |
| Driftsmateriell                  | -280           |
| Andre fremmede tjenester         | -18 261        |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -230           |
| Andre kontorkostnader            | -239           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 661         |
| Konstaterte tap                  | -35            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-27 175</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 509         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 5 972         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 468         |
| Andel renter Sofienberggata 2 B-C Sameie      | 21 537        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>31 486</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -72 390         |
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -128 749        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -31 409         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -56 528         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                    | <b>-289 075</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi   | 8 252 000        |
| Utskillelse av tomt 2009 | -990 240         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>7 261 760</b> |

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.228/bnr.368 M. flere

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**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-ordningen            | 1 881        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 881</b> |

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Udekket tap                     | -2 186 683       |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 5 097 310        |
| Egenkapital fra IN 2023         | 152 734          |
| Reduksjon EK fra IN             | -1 676 651       |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>1 386 709</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. 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: 16****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken AS (tidligere Eika Boligkreditt AS)

Renter 31.12: 5,90 %, løpetid 30 år

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Opprinnelig, 2012                    | -4 332 767 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 864 777    |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 63 518     |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 1 298 893  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 126 966    |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   | -1 978 613 |

Lånet er et annuitetslån.

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



|   |            |            |
|---|------------|------------|
| OBOS Banken AS (tidligere Eika Boligkreditt AS) |            |            |
| Renter 31.12: 5,90 %, løpetid 30 år             |            |            |
| Opprinnelig, 2012                               | -9 067 233 |            |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag            | 1 561 001  |            |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag                 | 113 452    |            |
| Nedbetalt tidligere, IN                         | 3 798 417  |            |
| Nedbetalt i år, IN                              | 25 768     |            |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023              |            | -3 568 595 |

Lånet er et annuitetslån.

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

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-5 547 208</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig                       | -1 825 700        |
| Tilført 2010 (andel 22)           | -76 520           |
| Tilført 2011 (andel 23, 24 og 25) | -252 632          |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>        | <b>-2 154 852</b> |

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -1 200        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -881          |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-2 081</b> |

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger                       | -2 252        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-2 252</b> |

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 2 154 852         |
| Pantelån                   | 5 547 208         |
| Påløpte avdrag             | 14 148            |
| Beregnete IN-forpliktelser | 3 573 393         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>11 289 601</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 7 261 760        |
| Tomt          | 990 240          |
| <b>TOTALT</b> | <b>8 252 000</b> |

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1442/1607 deler av Sofienberggata 2 B-C Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sofienberggata 2 B-C Sameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sofienberggata 2 B-C Sameie og utgjør kr 46 035.

Selskapets andel i Sofienberggata 2 B-C Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sofienberggata 2 B-C Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82957738. 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 **30.8** og **28.2** 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.

## Søknad om utskifting av vindu med terrassedør

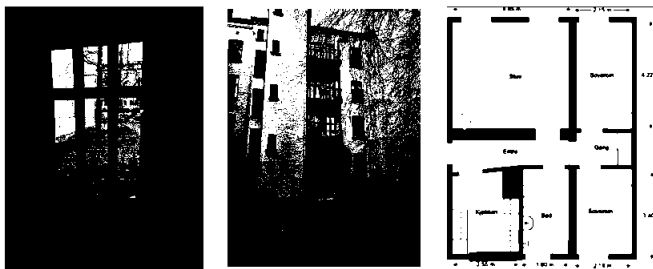
Vi, Eivind og Christopher Flinder Pedersen, eiere av leilighet h0101 i Sofienberggata 4, ønsker å søke generalforsamlingen om tillatelse til å erstatte et eksisterende vindu, med en terrassedør med utgang til bakhagen. Dette vinduet er plassert på samme sted hvor de øvrige leilighetene i oppgangen, allerede har terrassedører. Vår plan inkluderer også å sette opp en diskre trapp fra terrassedøren ned til bakkeplan.

Vi opplever et redusert lysinnslipp grunnet terrassene over, og håper at installering av en terrassedør vil bedre lysforholdene i leiligheten vår. Videre vil tilgangen til bakgården bli enklere, og vi vil sørge for at området utenfor vil være ivaretatt til felles interesse.

Vi vil dekke alle kostnader knyttet til prosjektet, noe som også kan redusere fremtidige utgifter for borettslaget, ved å blant annet forhindre fremtidige råteproblemer gjennom bl.a. bedre ventilasjon og færre vinduer til utskiftning. Vi har allerede et samarbeid på plass med et firma som har tidligere erfaring med lignende prosjekter. Vi forsikrer generalforsamlingen om at arbeidet vil utføres på en måte som ivaretar både estetikk og sikkerhet i borettslaget.

Vi vil understreke at vi vil søke nødvendige tillatelser fra kommunen før arbeidet påbegynnes, og vi vil sikre at alle relevante krav og bestemmelser blir overholdt.

Vi håper derfor på positiv støtte fra generalforsamlingen for vårt prosjekt





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 5847 Selskapsnavn: Borettslaget Grunerkroken

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Simen Berger Øby velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                   |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rune Berg og Hanne Broen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>     |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til kr 75.000 NOK

- For  
 Mot

## Sak 6 H0101 søknad om bytte av vindu mot terrassedør

H0101 får bytte vindu mot terrassedør, forutsatt at arbeidet utføres med alle nødvendige tillatelser, uten kostnad for borettslaget og ellers slik som beskrevet i saken.

- For  
 Mot

## Sak 7 Vindu

Foreslår bytte ut vinduene slik at man kan redusere varmetap i leiligheten. Vinduene kan stå for opptil 40% av det totale varmetap, merket ekstremt godt under kuldegradene i vinter. Vinduene lekker veldig mye

- For  
 Mot

## Sak 8 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Annette Unneberg

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Eivind Flinder Pedersen  
 Ingjerd Lien  
 Rune Berg

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Hanne Broen



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.