



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 965 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		666 632	580 362
Sum inntekter		666 632	580 362
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	21 679
Annen driftskostnad		733 940	1 922 970
Sum kostnader		762 465	1 944 649
Driftsresultat		-95 833	-1 364 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		398	1 149
Sum finansinntekter		398	1 149
Annen finanskostnad		32 712	16 185
Sum finanskostnader		32 712	16 185
Netto finans		-32 314	-15 036
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 146	-1 379 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 146	-1 379 323
Årsresultat		-128 146	-1 379 323
Totalresultat		-128 146	-1 379 323
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 146	-1 379 323
Sum overføringer og disponeringer		-128 146	-1 379 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 370 987	98 370 987
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 383	59 600
Sum fordringer		13 383	59 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 967	584 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 967	584 232
Sum omløpsmidler		89 350	643 832
SUM EIENDELER		98 460 338	99 014 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 764 967	19 893 114
Sum opptjent egenkapital		19 764 967	19 893 114
Sum egenkapital		19 859 967	19 988 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 286 734	1 340 547
Øvrig langsiktig gjeld		77 300 000	77 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 586 734	78 640 547
Sum langsiktig gjeld		78 586 734	78 640 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			235
Leverandørgjeld		10 419	380 245
Annen kortsiktig gjeld		3 217	5 679
Sum kortsiktig gjeld		13 636	386 159
Sum gjeld		78 600 370	79 026 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 460 338	99 014 820



Årsmøte 2021

Grønlibakken 9-11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 25. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Grønlibakken 9-11 Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7788/arsmote/2021-3>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Drenering/lån
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag

Daniel Lukas Harmsworth

Ivar Berg-Jacobsen

Kristina Esposito

Øystein Bjerke Høygaard

Jenny D Johannessen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jenny D Johannessen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Lukas Harnsworth	Grønlibakken 9
Styremedlem	Ivar Berg-Jacobsen	Grønlibakken 11 F
Styremedlem	Kristina Esposito	Grønlibakken 9
Styremedlem	Øystein Bjerke Høygaard	Grønlibakken 9
Styremedlem	Jenny D Johannessen	Grønlibakken 11 A
Varamedlem	Jarle A Askevold Stabell	Grønlibakken 9

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Grønlibakken 9-11 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter. Grønlibakken 9-11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917965331, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Grønlibakken 9
Grønlibakken 11 A
Grønlibakken 11 B
Grønlibakken 11 C
Grønlibakken 11 D
Grønlibakken 11 E
Grønlibakken 11 F

Gårds- og bruksnummer: 144/1051

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Grønlibakken 9-11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid siden juni 2020

Vibbo

Siden sist generalforsamling har styret jobbet med å komme over på VIBBO. Dette skal gjøre kommunikasjon mellom styret og beboere enklere, mer formelt og digitalisert.

HMS

Vi har også jobbet med oppretting av HMS protokoller iht. internkontrollforskriften.

Økonomi

Eftersom vi har stram økonomi i borettslaget grunnet uforutsette rehabiliteringsarbeider har styret gjort en gjennomgang av borettslagets utgifter, kutting i kostnader til trappevask, kutt fra vaktmesteravtalen mm.

I tillegg til oppfølging av skadesak andel 1 er videre arbeider som styret har gående følgende:

- Tilbudsinnhenting, elektriker til fellesområdene
- Tilbudsinnhenting og utbedring av problem med istapper på tak på nr. 9 og 11a
- Parkering, omrokking av plasser, utfordringer knyttet til snømåking, plass
- Elbillading
- Sak mot merkantilbygg
- Forsikrings saker,
- Vann på rekkehustakene
- Bytte av tak på blokkene
- Generell oppfølging av beboere, mail, økonomi mm.

Informasjon fra styret:

Felleskostnader: Styret ser behovet for store oppgraderinger de neste årene, både elektrisk og tak.

Borettslagets økonomi er trang, og vi må derfor vurdere ytterligere økning av felleskostnadene.

Eierne vil informeres nærmere om økningen når konkrete tilbud er innhentet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 666 632 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 762 465.

Dette er kr 171 965 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 128 146 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 75 714 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Lån

Grønlibakken 9-11 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grønlibakken 9-11 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønlibakken 9-11 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-25 16:10:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 350ZY-FZMPE-MGGL6-QACKP-DEOWM-ALXQK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG ORG.NR. 917 965 331, KUNDENR. 7788

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	257 674	296 450	257 674	75 714
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-128 146	-1 379 323	33 500	68 200
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	1 357 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -53 813	-16 453	-51 000	-57 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-181 959	-38 776	-17 500	11 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	75 714	257 673	240 174	86 914
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	89 350	643 832		
Kortsiktig gjeld	-13 636	-386 159		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	75 714	257 673		



GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG ORG.NR. 917 965 331, KUNDENR. 7788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	663 932	580 222	663 000	714 000
Andre inntekter	3	2 700	140	0	7 200
SUM DRIFTSINNEKTER		666 632	580 362	663 000	721 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 679	-3 500	-3 500
Styrehonorar	5	-25 000	-19 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 045	-21 441	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-66 875	-64 990	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-57 221	-58 269	-15 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-234 453	-1 422 583	-74 000	-120 000
Forsikringer		-63 244	-20 480	-24 000	-49 500
Kommunale avgifter	9	-126 381	-119 457	-127 500	-129 000
Energi/fyring		-18 359	-23 967	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 130	-30 665	-65 000	-68 000
Andre driftskostnader	10	-95 232	-161 119	-168 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-762 465	-1 944 649	-590 500	-627 000
DRIFTSRESULTAT		-95 833	-1 364 287	72 500	94 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	398	1 149	1 500	1 000
Finanskostnader	12	-32 712	-16 185	-40 500	-27 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 314	-15 036	-39 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		-128 146	-1 379 323	33 500	68 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-128 146			



BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	87 900 000	87 900 000
Tomt		10 470 987	10 470 987
SUM ANLEGGSMIDLER		98 370 987	98 370 987
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 383	3 429
Forskuddsbetalte kostnader		0	46 171
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	10 000
Driftskonto OBOS-banken		75 967	584 232
SUM OMLØPSMIDLER		89 350	643 832
SUM EIENDELER		98 460 338	99 014 820
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 5000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		19 764 967	19 893 114
SUM EGENKAPITAL		19 859 967	19 988 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 286 734	1 340 547
Borettsinnskudd	16	77 300 000	77 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 586 734	78 640 547
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 217	2 947
Leverandørgjeld		10 419	380 245
Påløpte renter		0	235
Annen kortsiktig gjeld		0	2 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 636	386 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 460 338	99 014 820
Pantstillelse	17	78 657 000	78 657 000
Garantiansvar		0	

Oslo, 23.02.2021

Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag

Daniel Lukas Harmsworth /s/
Øystein Bjerke Høygaard /s/Ivar Berg-jacobsen /s/
Jenny D Johannessen /s/

Kristina Esposito /s/

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	363 636
Felleskostnader	151 032
Renter og avdrag	90 840
TV/bredbånd	42 000
TV/bredbånd	15 000
Eiendomsskatt	1 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	663 932

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm Elbil 2020	1 500
Diverse	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	2 700

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

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 468
OBOS Prosjekt AS	-20 924
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 829
SUM KONSULENTHONORAR	-57 221

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinbakken Entreprenør AS, drenering og fuktsikring av grunnmur	-156 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-156 250
Drift/vedlikehold bygninger	-50 938
Drift/vedlikehold VVS	-14 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 673
Kostnader dugnader	-3 050
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 453

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 429
Vann- og avløpsavgift	-75 318
Feieavgift	-1 976
Renovasjonsavgift	-50 390
Kommunale avgifter og eiendomsskatt tilbakebetalt	2 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 381

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

Container	-1 456
Renhold ved firmaer	-18 904
Snørydding	-51 934
Gressklipping	-15 804
Andre fremmede tjenester	-194
Trykksaker	-550
Andre kontorkostnader	-3 213
Porto	-626
Bank- og kortgebyr	-2 371
Velferdskostnader	-180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 232

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	78
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	320
SUM FINANSINNTEKTER	398

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 185
Andre rentekostnader	-527
SUM FINANSKOSTNADER	-32 712

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger:	
Kostpris/bokført verdi 2017	98 370 987
Kostpris estimert overført tomt (tilgang 2018)	-10 470 987
	87 900 000
Tomt(tilgang 2018):	10 470 987
SUM BYGNINGER	98 370 987

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.144/bnr.1051

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**

Utestående felleskostnader jan-apr 2018	10 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

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

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 357 000
Nedbetalt tidligere	16 453
Nedbetalt i år	53 813
	-1 286 734
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 286 734

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-77 300 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-77 300 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 300 000
Pantelån	1 286 734
TOTALT	78 586 734

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

Bygninger	87 900 000
Tomt	10 470 987
TOTALT	98 370 987



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6719894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000



Sak 5

Drenering/lån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagt saksfremstilling. Denne saken gjelder kun andelseierne i blokkene og vi vil derfor anmode om at det kun er disse eierne som stemmer på saken.

Forslag til vedtak

Tiltak 1 gjennomføres hvis borettslaget får godkjenning fra kommunen. Tiltak 2 gjennomføres hvis borettslaget ikke får godkjenning fra kommunen på tiltak 1. Tiltaket som gjennomføres finansieres med lån som fordeles på andelseierne i blokkene etter fordelingsnøkkelen for felleskostnadene. Låneopptaket gis 1.prioritets pant i borettslagets eiendom foran fellesobligasjonen.

Vedlegg

1. Saksfremstilling.pdf



Drenering / Lån.

Styret bestilte og gjennomførte omfattende dreneringsarbeider av tomten på fellesområdet utenfor nr. 9 januar 2020. Desember 2020 skjedde dessverre en ny vanninntrengning. Entreprenør har kommet med utbedringsforslag:

Etter å ha gjennomgått bilder fra prosjektet har vi følgende alternative forslag til løsning:

- *Avløpsgrøften fra nytt drencsystem forlenges ned mot eksisterende hekk/adkomstvei til nabo. Dette for å etablere større infiltrasjonskapasitet og redusere risiko for tilbakeslag*
- *Avløpsgrøften fra nytt drencsystem forlenges ned mot eksisterende hekk/adkomstvei til nabo og det monteres i tillegg en IFS-kum for å gi større magasinkapasitet + øke infiltrasjonskapasiteten i grunnen*
- *Det etableres en pumpekum med avløp til eksisterende drencskum (hvis denne eksisterer)*

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan garantere for at de to første kulepunktene aldri vil kunne medføre tilbakeslag over tid, men dette tiltaket vil bidra til å redusere risikoen for dette. Etablering av pumpekum er en trygg løsning der denne har avløp til eksisterende drencskum, men vil også kreve service/vedlikehold/varslingssystem.

Tryg har tatt saken og tilbudt beboer kontantoppgjør. Saken er også sendt for vurdering i regressavdelingen. Vi har ingen tilbakemelding på dette. Styret har siden skaden skjedde fått og gravd frem forskjellig ny informasjon om mulig årsak til vannmengdene og funnet ut mer rundt hvilke muligheter som finnes.

Det som er sikkert er at dette kommer til å koste mye penger, og at borettslaget (blokkene) må ta opp lån for å finansiere ny utbedring.

Styret har godkjent at det tas opp et kassekredittlån på 250.000 for å kunne bestille jobben på kort varsel. Preliminær tilbakemelding fra entreprenør og OBOS prosjekt, samt VAV Oslo kommune var at det ikke ville la seg gjennomføre å føre vannmengder direkte til avløp eller overvann. Ref Oslo kommune overvannsveileder.

Etter flere runder med saksbehandling og søknader ser styret nå en mulighet for å få koblet overvann inn på den kommunale overvannsledningen. Dette har vi pt. ikke skriftlig. Styret har bestemt at det vil være uaktuelt å gjennomføre et tiltak som ikke vil være godkjent fra kommunens side. Dersom vi ikke får godkjenning av kommunen, gjenstår det to alternativer:

Tiltak 1:

Fortsette å forsøke å få gjennom godkjenning fra kommunen for tillatelse til påslipp av overvann ved ekstreme nedbørsmengder. Etter en eventuell godkjenning fra kommunen så vil kostnadene for gjennomføring av tiltak 1 ligge i intervallet kr. 200 000 – kr. 300 000 eks. moms.

Tiltak 2:

Bestille og gjennomføre et tiltak som entreprenør mener kan hjelpe, men som også sannsynligvis ikke vil være nok for fremtidens nedbørsmengder. Totale kostnader for tiltak 2 vil være kr. 100 000 eks. moms.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Øystein Bjerke Høygaard

Marianne Drabløs Hsu

Asbjørn Olsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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