



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 575 861	2 577 435
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 575 861</b>	<b>2 577 435</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 054	15 588
Annen driftskostnad		1 400 524	1 118 264
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 538 858</b>	<b>1 225 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 037 003</b>	<b>1 352 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 681	2 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 681</b>	<b>2 963</b>
Annen finanskostnad		592 518	369 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>592 518</b>	<b>369 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 837</b>	<b>-366 621</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 166	985 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 521	55 431
Sum varige driftsmidler		10 519 625	10 496 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		45 253	
Sum finansielle anleggsmidler		45 253	0
Sum anleggsmidler		10 564 877	10 496 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 268	10 080
Sum fordringer		71 268	10 080
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 707 157	1 901 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 707 157	1 901 723
Sum omløpsmidler		1 778 426	1 911 803
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 188 453	12 646 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 188 453</b>	<b>-12 646 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 184 153</b>	<b>-12 642 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 802 687	21 419 253
Øvrig langsiktig gjeld		3 590 028	3 545 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 392 715</b>	<b>24 964 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 392 715</b>	<b>24 964 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 692	2 230
Leverandørgjeld		130 050	26 846
Annen kortsiktig gjeld			57 328
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 742</b>	<b>86 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 527 456</b>	<b>25 050 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393918

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 400  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 575 861	2 577 435
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 575 861</b>	<b>2 577 435</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 054	15 588
Annen driftskostnad		1 400 524	1 118 264
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 538 858</b>	<b>1 225 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 037 003</b>	<b>1 352 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 681	2 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 681</b>	<b>2 963</b>
Annen finanskostnad		592 518	369 584
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>592 518</b>	<b>369 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 837</b>	<b>-366 621</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 166	985 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10 441 104	10 441 104	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	78 521	55 431	
Sum varige driftsmidler	10 519 625	10 496 535	

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	45 253		
Sum finansielle anleggsmidler	45 253		0

Sum anleggsmidler	10 564 877	10 496 535	
-------------------	------------	------------	--

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer	0	0	

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	71 268	10 080	
Sum fordringer	71 268	10 080	

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer	0	0	

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 707 157	1 901 723	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 707 157	1 901 723	

Sum omløpsmidler	1 778 426	1 911 803	
------------------	-----------	-----------	--

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>	
----------------------	-------------------	-------------------	--

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4 300	4 300	



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	12 188 453	12 646 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-12 188 453</b>	<b>-12 646 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-12 184 153</b>	<b>-12 642 319</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 802 687	21 419 253
Øvrig langsiktig gjeld	3 590 028	3 545 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 392 715</b>	<b>24 964 253</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 392 715</b>	<b>24 964 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 692	2 230
Leverandørgjeld	130 050	26 846
Annen kortsiktig gjeld		57 328
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>134 742</b>	<b>86 404</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 527 456</b>	<b>25 050 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>



Organisasjonsnr: 948 867 400  
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Grefsenveien 28 Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 6476





## Velkommen til årsmøte i Grefsenveien 28 Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Røverkaffe, Grefsenveien 26.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av leverandør av TV-tjenester og internett
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grefsenveien 28 Borettslag**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2022 Grefsenveien 28 Borettslag.pdf



Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000 iht budsjett 2023.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 4

## **Valg av leverandør av TV-tjenester og internett**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt avtale med Telia for leveranse av TV- og internettjenester de siste årene. Avtalen gikk ut ved nyttår 2023, og styret har vært i kontakt med flere potensielle leverandører av TV- og internettjenester for å få et bedre tilbud til lavere pris.

Styret har hentet tilbud fra flere aktører i markedet og landet på at OBOS Oppnet har det beste tilbudet for borettslaget vårt. OBOS Oppnet vil da leverere fibernett, og beboere som ønsker TV-tjenester kan selve velge dette blant én av samarbeidspartnerene Allente, Riks-TV eller Strim.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at det stemmes for overgang til OBOS Oppnet som leverandør av Internett og TV-tjenester i borettslaget.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget ved styret, inngår avtale med OBOS Oppnet som leverandør for Internett og Tv-tjenester i borettslaget.



Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder 2 år: Monica Grimstad

Styremedlem 1 år: Monica Hansen

Styremedlem 2 år: Erlend Balstad

Varamedlem 1 år: Bjørn Elseth

Varamedlem 1 år: Julie Aune Ueland

Delegert til OBOS generalforsamling: Monica Grimstad

Vara for delegert: Monica Hansen

i valgkomiteen 2022-2023:

Aina Fjeldstad og Eirik Rikardsen

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Monica Grimstad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Hansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :



- Erlend Balstad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Elseth
- Julie Aune Ueland

Sak 6

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Monica Grimstad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Hansen

Sak 7

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Sagosen	Grefsenveien 28
Styremedlem	Monica Hansen	Grefsenveien 28
Styremedlem	Nina Richartz	Grefsenveien 28
Varamedlem	Bjørn Iver Elseth	Grefsenveien 28
Varamedlem	Monica Grimstad	Grefsenveien 28

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Øystein Sagosen		Grefsenveien 28
Varadelegert		
Monica Hansen		Grefsenveien 28

### Valgkomiteen

Aina Fjelstad	Grefsenveien 28
Eirik Rikardsen	Grefsenveien 28

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret ønsker å oppfordre beboere til å benytte [vibbo.no](mailto:vibbo.no) som kanal for kontakt med styret. Se Grefsenveien 28 Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/grefsenveien28](http://vibbo.no/grefsenveien28) for ytterligere informasjon. Som supplement har styret også e-post [grefsenveien28@gmail.com](mailto:grefsenveien28@gmail.com). Styret kan også kontaktes uten bruk av digitale hjelpemidler, som for eksempel ved å legge lapp i postkassa til et styremedlem.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Grefsenveien 28 Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Grefsenveien 28 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 76 / 3

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten er kjøpt og er på 1 770,8 m<sup>2</sup>.

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.



Grefsenveien 28 Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Omregulering av kjellerlokalet (andel 43) til næringsdrift

I 2019 ble styret gjort oppmerksom på at Ensliges Landsforbund, som til 2020 har eid forsamlingslokalet i kjelleren skulle avvikles og at alle stiftelsens eiendeler skulle gå til arbeidet mot Alzheimer. I den sammenheng engasjerte styret advokat for å arbeide for borettslagets interesser, og lokalet ble på vårparten i 2020 solgt til en privatperson som ønsket å gjøre om forsamlingslokalet til leiligheter. Styret har hele veien støttet dette ettersom blokken er organisert som et borettslag med 42 andre leiligheter og ser fordelene ved at lokalene omgjøres til boligformål, da dette sørger for kontinuerlig beboelse og sammenfallende interesser med resten av andelseierne. Ved både den ordinære og ekstraordinære generalforsamlingen i 2020 støttet det store flertallet av beboerne opp om løsningen som ble presentert. Søknaden om ombygging ble imidlertid avslått av plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Prosjektet stoppet da opp og daværende eier i 2021 valgte å selge lokalet videre til to nye privatpersoner som også har ønske om å få på plass en god langsiktig løsning for lokalet.

Styret har gjennom 2022 hatt dialog med de nye andelseierne om planene videre for lokalet. Det ble gjort et nytt forsøk på å utvikle arealet i kjelleren til boliger, med en ny planløsning hvor lys- og støyforhold ble prioritert. De nye planene ble presentert for plan og bygningsetaten i en forhåndskonferanse, men tilbakemeldingene som ble gitt var at arealet i kjelleren egner seg dårlig for boligformål.

Eierne av andel 43 har etter dette gitt uttrykk for at de ønsker å endre bruken av arealet til næringslokale. Ettersom blokken er regulert som et borettslag, vil det medføre at kjellerlokalet må seksjoneres ut av borettslaget som egen næringsseksjon. Blokken vil da bestå av et borettslag og en næringsseksjon, som til sammen utgjør et eierseksjonssameie.

Styret har gjennom 2022 jobbet sammen med eierne av andel 43 og jurister i OBOS for å sikre at en slik seksjonering ikke skal påvirke borettslaget negativt økonomisk eller driftsmessig. Det jobbes med et utkast til vedtekter for et eierseksjonssameie. Det vil kreve 2/3 flertall fra generalforsamlingen i borettslaget for å gå videre med denne prosessen, og det vil bli kalt inn til ekstraordinær generalforsamling når underlaget er klart.

### Internett og TV-tjenester

Borettslaget har hatt avtale med Telia for leveranse av TV- og internettjenester de siste årene. Avtalen gikk ut ved nyttår 2023, og styret har vært i kontakt med flere potensielle leverandører av TV- og internettjenester for å få et bedre tilbud til lavere pris.

Styret har bedt beboerne i blokken om innspill på de leverandørene som har levert tilbud, og landet på fibernett ved OBOS OpenNet som er det beste tilbudet. OBOS OpenNet vil kostnadsfritt etablere fibernett i alle leiligheter og levere internettjenester (500/500 Mbit/s) til 229,- per leilighet per måned. Internett vil da bli tatt inn som en del av felleskostnadene. I tillegg vil den enkelte beboer kunne kjøpe TV-tjenester hos Riks-TV, Allente eller Strim dersom ønskelig. Forslag om å installere fibernettløsning via OBOS OpenNet legges frem for avstemming på generalforsamlingen i mai.

### Utredning av energibruk i blokken

Styret besluttet våren 2022 å starte utredning om det kan gjøres effektive tiltak for å redusere strømforbruket i blokken. Utredningen ble utført av Energihuset og pekte på tiltak som potensielt kan redusere energiforbruket. Av tiltakene som ble foreslått så anser styret at de som er mest relevante er:

- Installere smart styring av varmtvannsberedere
- Installere vannmålere i hver leilighet

Styret hadde planer om å legge frem forslag på generalforsamling om å hente inn pristilbud på installasjon av smarte varmtvannsberedere, men fikk ikke anledning til å gå videre med dette. Grunnet at det oppsto lekkasje og jordfeil i en av varmtvannsberederne i blokken i løpet av våren, anså styret at det var nødvendig å erstatte systemet for oppvarming av varmtvann så raskt som mulig. Avgjørelsen ble tatt på bakgrunn av tilbakemelding om tilstanden på varmtvannsberederne fra flere rørleggerbedrifter som var på befaring.

Styret vil jobbe videre med å vurdere andre tiltak som kan være energibesparende for blokken.

### Utskiftning av varmtvannsberedere

Varmtvannsberederne i blokken har blitt skiftet ut i april 2023.

### Heis

Heismotoren er fra byggeår, mens dører og styringssystem har vært byttet for ca. 15 år siden. Heisen har fungert bra i mange år, men borettslaget har de siste årene hatt relativt høye driftskostnader forbundet med heis. Det er hovedsakelig dørene som har vært årsaken til driftsstans de siste årene. Styret har hatt befaring med to firma som leverer produkter innen heis. Heismotoren er gammel, og ved befaring ble det kommentert fra heismontør at det er vanskelig å anslå gjenværende levetid. Den kan potensielt fungere i flere år til, men grunnet alder er det er også en risiko for at den kan stoppe. Borettslaget har i flere valg:

- Gjøre ingenting - Årlige driftskostnader kan da forventes å være høye, og det er en risiko for at heismotoren på et tidspunkt slutter å virke.
- Modernisere heisen – Dette medfører å beholde deler av heisen som ikke er slitedeler, men erstatte heismotor, styresystem og innerdører. Dette har en anslått kostnad på 1,1 mill NOK, og vil sannsynligvis redusere driftskostnader betydelig.



- Erstatte heis – Dette medfører å få installert en helt ny moderne heis. Dette vil være det dyreste alternativet, men vil også gi det mest driftssikre resultatet. Anslått pris er 1,9 mill NOK.

Ettersom tilbakemeldingene fra heismontørene på befaring var at heismotoren ikke viser synlige tegn til slitasje eller problemer, foreslår styret at det ikke gjøres noe med heis i 2023. Det må likevel påregnes en kostnad på utbedring av heis i fremtiden.

### **Sykkelparkering**

Styret har undersøkt muligheten for å etablere ny eller utvidet sykkelparkering. Styret har vært i kontakt med flere aktører som kan levere utendørs sykkelbod. Grunnet generelt økte kostnader i borettslaget, og uforventede utgifter som ikke kunne vente, har styret valgt å legge prosjektet på is, for å redusere kostnader i 2023.

Som et tiltak for å forhindre innbrudd i eksisterende sykkelbod har styret montert opp skilt og utstyr som tilsier at området er kameraovervåket. Dette er ikke reelt, kameraet er ikke ekte, ingen opptak gjøres, og ingen personlige data er dermed i fare. Dette er kun montert i et forsøk på å skape en avskrekkende effekt på sykkeltyster og andre uønskede gjester i garasjen. Vi ber dere derfor om at denne informasjonen (om at det ikke er ekte) forblir blant blokkens beboere og ikke spres videre.

Styret vil vurdere ytterligere, mindre tiltak for å sikre dagens bod, men oppfordrer atter en gang alle beboere til å bli stående og vente til garasjedørene har gått helt igjen bak oss når vi går eller kjører inn og ut. Det tar ikke mer enn noen få ekstra sekunder, noe vi alle har tid til å vente på, men er helt avgjørende for å forhindre at uvedkommende sniker seg inn. Ved siste innbruddsforsøk var det dessuten ikke bare sykkelboden som ble utsatt, men også en bil, slik at dette er i alles interesse, selv om du ikke selv har sykkel i boden.

### **Radonmåling**

Det ble i perioden november 2022 – januar 2023 gjennomført en regelmessig radonmåling i blokken. Måleverdiene var godt under de gitte grenseverdiene, og det var ikke behov for noen iverksetting av tiltak.

### **Vannlekkasje**

Sommeren 2022 oppstod det en vannlekkasje fra en leilighet hos en beboer i 6.etasje. Dette førte til at vann rant ned i nedenforliggende leiligheter og medførte skader av varierende grad. Arbeidet med reparasjon av leilighetene som fikk skade av vannet ble gjennomført av SSG via vårt forsikringsselskap Tryg i løpet av sommeren/høsten 2022.

Styret avventer fremdeles dokumentasjon på utført arbeid i alle de berørte leilighet, samt sluttrapport og avsluttet forsikringssak. Dette har tatt lang tid, selv etter pålegg og gjentatte puringer fra takstmann, forsikringsselskap og styret.

### **Solskjerming**

Borettslaget har inngått avtale med Kjells Markiser om leveranse av solskjermingsprodukter til 40% rabatt på til enhver tid gjeldende priser. Beboere som ønsker å installere eller skifte eksisterende markise kan benytte seg av avtalen på eget initiativ. Mer informasjon finnes på Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 10 861 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak innkreving av strøm ved lading elbil.

Driftskostnadene er 38 298 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak økte energikostnader samt rapporten om energibesparende tiltak fra Energihuset.

Finanskostnader er kr 176 837 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 alminnelig drift og vedlikehold, som bl.a. planlegges til utvendig sykkelparkering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenveien 28 Borettslag.

### Lån

Grefsenveien 28 Borettslag har to lån i OBOS Boligkreditt. Lånene har per 13.02. 23 flytende rente på 4,35%, månedlige terminforfall og løper til henholdsvis 30.09.36 og 30.11.53.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % iht brev til styret av 30.11.22.

Borettslaget er i prosess med å etablere et overbyggende eierseksjonssameie, det vil da bli framlagt ny pris på forretningsførsel for borettslaget og sameiet når dette er klart for gjennomføring, det planlegges framlagt budsjettforslag for begge selskap på ekstraordinær generalforsamling 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET**

Borettslaget er i prosess med å fremlegge sak for ekstraordinær generalforsamling om opprettelse av et eierseksjonssameie, der andel 43 vil utgjøre en næringsseksjon og borettslaget en samleseksjon boliger.



Til generalforsamlingen i Grefsenveien 28 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 21 rapport om regnskap 2022 Grefsenveien 28 Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 825 399</b>	<b>1 527 673</b>	<b>1 825 399</b>	<b>1 643 684</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		458 166	985 683	662 440	61 570
Tilbakeføring av avskrivning	14	47 054	15 588	15 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-70 144	-24 256	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-616 566	-679 288	-672 000	-523 000
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-181 715</b>	<b>297 726</b>	<b>5 440</b>	<b>-461 430</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 643 684</b>	<b>1 825 399</b>	<b>1 830 839</b>	<b>1 182 254</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 778 426	1 911 803		
Kortsiktig gjeld		-134 742	-86 404		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 643 684</b>	<b>1 825 399</b>		



**GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 571 354	2 552 271	2 560 000	2 884 000
Andre inntekter	3	4 507	25 164	5 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 575 861</b>	<b>2 577 435</b>	<b>2 565 000</b>	<b>2 944 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 300	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-47 054	-15 588	-15 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 375	-5 200	-7 700
Forretningsførerhonorar		-106 715	-104 110	-106 710	-111 000
Konsulenthonorar	7	-61 834	-12 338	-42 000	-40 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-319 322	-136 206	-350 000	-600 000
Forsikringer		-163 144	-151 930	-161 000	-181 550
Kommunale avgifter	9	-285 054	-271 039	-280 250	-342 800
Energi/fyring		-275 239	-264 495	-250 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 080	-9 737	-10 500	-10 500
Andre driftskostnader	10	-162 912	-154 434	-180 000	-180 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 538 858</b>	<b>-1 225 131</b>	<b>-1 500 560</b>	<b>-1 833 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 037 003</b>	<b>1 352 304</b>	<b>1 064 440</b>	<b>1 110 570</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 681	2 963	0	0
Finanskostnader	12	-592 518	-369 584	-402 000	-1 049 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-578 837</b>	<b>-366 621</b>	<b>-402 000</b>	<b>-1 049 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>458 166</b>	<b>985 683</b>	<b>662 440</b>	<b>61 570</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		458 166	985 683		



## GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 809 159	9 809 159
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	78 521	55 431
Miljøbankkonto, øremerket		45 253	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 564 877</b>	<b>10 496 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		13 519	10 080
Andre kortsiktige fordringer	15	57 750	0
Driftskonto OBOS-banken		507 524	315 156
Sparekonto OBOS-banken		1 199 633	1 586 567
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 778 426</b>	<b>1 911 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	16	-12 188 453	-12 646 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 184 153</b>	<b>-12 642 319</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 802 687	21 419 253
Borettsinnskudd	18	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	19	220 000	220 000
Avsetning bomiljøtiltak		45 028	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 392 715</b>	<b>24 964 253</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		130 050	26 846
Påløpte renter		4 692	2 230
Annen kortsiktig gjeld		0	57 328
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 742</b>	<b>86 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 343 303</b>	<b>12 408 338</b>



	13		Grefsenveien 28 Borettslag
Pantstillelse	20	23 250 000	31 589 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023  
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Øystein Sagosen/s/

Monica Hansen/s/

Nina Richartz/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 322 348
Garasje	108 500
Lokale	102 384
Ladestasjon elbil	21 000
Strøm elbil	17 800
Eiendomsskatt	444
Strømvaregn (elbil).	-1 122
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 571 354</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger (avregning strøm elbil)	3 767
Nøkler	740
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 507</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 096
Andre konsulenthonorarer, Energihuset Marked AS	-44 738
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 834</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-78 895
Drift/vedlikehold elektro	-51 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-923
Kostnader dugnader	-390
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-319 322</b>

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

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

Eiendomsskatt	-446
Vann- og avløpsavgift	-211 126
Renovasjonsavgift	-73 482
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-285 054</b>

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

Lokalleie	-5 569
Container	-7 400
Vaktmestertjenester	-108 739
Renhold ved firmaer	-31 908
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-767
Telefon, annet	-4 160
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-1 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 912</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 291
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>13 681</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-135 165
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-457 353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-592 518</b>

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

Kostpris/bokført verdi	9 729 997
Ladestasjon	79 163
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 809 159</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.76/bnr.3

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for elbil nr 2	
Tilgang 2021	24 256
Tilgang 2022	70 144
Avskrevet i år	-31 467
	62 933
Ladestasjon for elbil	
Tilgang 2020	46 763
Avskrevet tidligere	-15 588
Avskrevet i år	-15 588
	15 588
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>78 521</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-47 054**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Advokat viderefakturert	57 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>57 750</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17**

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018	-5 670 456	
Nedbetalt tidligere	721 851	
Nedbetalt i år	278 284	
		-4 670 321

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018	-17 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 029 352	
Nedbetalt i år	338 282	
		-16 132 366

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** **-20 802 687**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 325 000	
-------------	------------	--

**SUM BORETT SINNSKUDD** **-3 325 000**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-220 000	
----------------	----------	--

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-220 000**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	3 325 000	
Pantelån	20 802 687	
<b>TOTALT</b>	<b>24 127 687</b>	

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

Bygninger	9 809 159	
Tomt	631 945	
<b>TOTALT</b>	<b>10 441 104</b>	



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606577. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester for borettslaget er VBR Norge AS. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

### Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Det ble i 2022 installert 5 nye ladebokser, noe som gjør at per i dag har 11 av plassene tilgang på ladebokser. Månedlig nedbetalingsbeløp for ladebokser ble i juni 2022 oppjustert fra 200 til 250 kr per måned. Mer informasjon om parkeringsplasser ligger på Vibbo.

### Forsikring



Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606577. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Styret har besluttet at hver leilighet skal ha to røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret sørger for årlig innkjøp av nye batteri til brannvarslerne og kontroll av brannslukningsapparat hvert 5. år. 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. Kortvarig utleie (AirBnB og liknende) er tillatt inntil 30 døgn per år uten søknad til styret. Vi minner om at andelseier er ansvarlig for at ordensregler etterleves, eventuelle regelbrudd vil belaste eier og ikke leietaker.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer og dører, betongrehabilitering av balkonger og svalganger, omteking av hovedtak og nytt tak over svalgang og øverste balkong



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 6476 **Selskapsnavn:** Grefsenveien 28 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



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.