



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
Forretningsadresse: Grünersgate 4  
0552 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		778 824	644 532
<b>Sum inntekter</b>		<b>778 824</b>	<b>644 532</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 550	67 617
Annen driftskostnad		3 983 476	1 227 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 054 025</b>	<b>1 295 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 275 201</b>	<b>-650 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 045	9 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 045</b>	<b>9 485</b>
Annen finanskostnad		84 340	18 119
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 340</b>	<b>18 119</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 295</b>	<b>-8 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 349 497	-659 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 279	31 329
Sum fordringer		17 279	31 329
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 261	1 871 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 261	1 871 125
Sum omløpsmidler		499 540	1 902 454
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 065 486
Udekket tap		1 284 011	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 284 011</b>	<b>2 065 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 282 811</b>	<b>2 066 686</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		4 719 675	2 525 454
Øvrig langsiktig gjeld		1 664 580	1 664 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 384 255</b>	<b>4 190 034</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 384 255</b>	<b>4 190 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		557	269
Leverandørgjeld		73 753	232 337
Skyldige offentlige avgifter		3 853	2 057
Annen kortsiktig gjeld		9 412	100 551
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 575</b>	<b>335 214</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 471 830</b>	<b>4 525 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 620620

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
Forretningsadresse: Grønnersgate 4  
0552 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		778 824	644 532
<b>Sum inntekter</b>		<b>778 824</b>	<b>644 532</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		70 550	67 617
Annen driftskostnad		3 983 476	1 227 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 054 025</b>	<b>1 295 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 275 201</b>	<b>-650 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 045	9 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 045</b>	<b>9 485</b>
Annen finanskostnad		84 340	18 119
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 340</b>	<b>18 119</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 295</b>	<b>-8 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 349 497	-659 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 279	31 329
Sum fordringer		17 279	31 329

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 261	1 871 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 261	1 871 125

Sum omløpsmidler		499 540	1 902 454
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 065 486



Udekket tap	1 284 011	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 284 011</b>	<b>2 065 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 282 811</b>	<b>2 066 686</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	4 719 675	2 525 454
Øvrig langsiktig gjeld	1 664 580	1 664 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 384 255</b>	<b>4 190 034</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 384 255</b>	<b>4 190 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	557	269
Leverandørgjeld	73 753	232 337
Skyldige offentlige avgifter	3 853	2 057
Annen kortsiktig gjeld	9 412	100 551
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>87 575</b>	<b>335 214</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 471 830</b>	<b>4 525 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.06

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

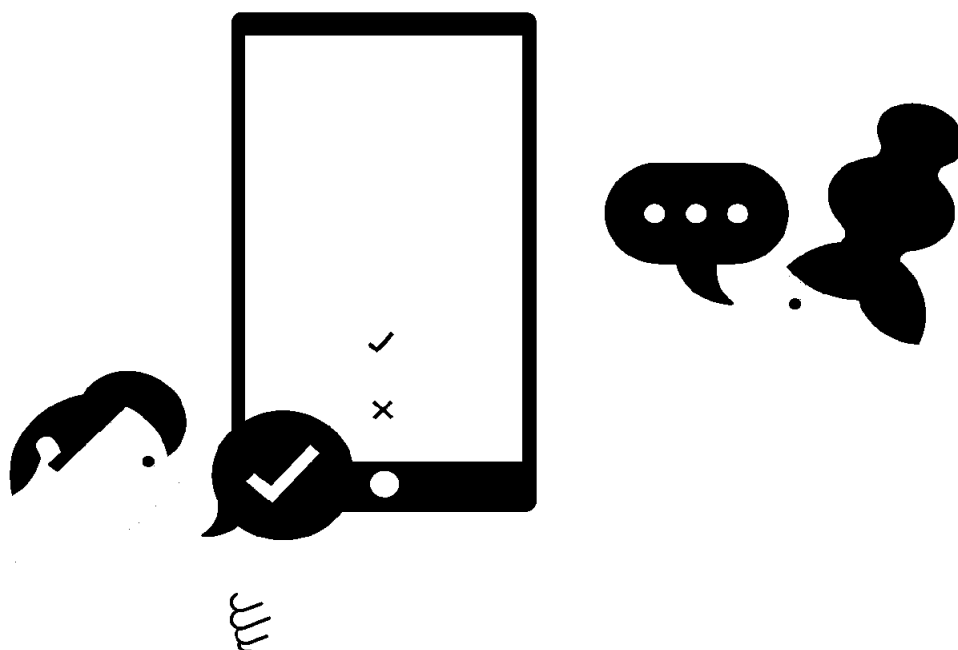
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2022

Borettslaget Gruners Gate 4

1. juni 2022

Selskapsnummer: 5145





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Gruners Gate 4

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:

1. juni 2022 kl. 18:00, leiligheten til Janiche Aanensen (3. etg. venstre i S2).

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Gruners Gate 4**



Sak 1

### **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 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Øyvind Huuse og Ingvild Hege Vesterdal er valgt.

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Gjennomgang av årsrapport (se vedlegg 1)

b) Gjennomgang av årsregnskapet (se vedlegg 2)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport tas til etterretning og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.



## Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf
2. Årsregnskap 2021.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-.

Revisor honoreres à regning.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35.000,- og at revisor honorar settes à regning.

Sak 5

## Innkommne forslag

### Forslag fremmet av:

John Fridlund, Sara Tuhus og Christian Elgvin

### Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

**Vi har mottatt 1 forslag til sak til Generalforsamling.**

**Saken er fremmet av John Fridlund, Sara Tuhus og Christian Elgvin:**

Forslagstillerne foreslår en avklaring og forandring i utregning av fellesutgifter for våre tre leiligheter.

Våre leiligheter – 1002, 2002 og 3002 – har vesentlig høyere fellesutgifter pr m2 enn resten av leilighetene.

Ved siste utregning i 2021/22 var gjennomsnittet i borettslaget – heretter BrI – 87 kr pr m2 pr måned. Alle de 9 andre leilighetene ligger på snittet eller under dette. Våre tre leiligheter koster henholdsvis 99, 112 og 101 kr pr m2.

Vi kan ikke se rettferdigheten i dette.



Fellesutgiftene regnes ikke ut etter m<sup>2</sup> i Brl. Fellesutgifter regnes ut etter en nøkkel laget i 1985/86, da rehabiliteringen av gårdene var ferdig og borettslaget ble etablert. Hvordan brøken ble satt, vet vi ikke, men noe av grunnlaget var at et par beboere hadde relativt nylig installert bad for egen regning, med tilhørende nytt røropplegg. (Ellers hadde ingen andre leiligheter bad eller toalett før 1985.)

Følgende historikk kan i tillegg være årsaken til disse ulikhetene vi tre har:

Leil 1002 er på 55,5 m<sup>2</sup> og var lagerrom/verksted for butikken på hjørnet og måtte derfor bygges om til leilighet.

Leil 2002 er på 41m<sup>2</sup> og er den minste i Brl. Da bad skulle installeres og kjøkken fornyes ble utgiftene til dette forholdsvis høye med tanke på størrelsen på leiligheten. Den har allikevel samme fellesutgifter som to andre leiligheter som er på 53m<sup>2</sup>.

Leil 3002 er på 60m<sup>2</sup> og ble en tid beholdt av Obos (som eide gårdene før og under rehabiliteringen) som en slags sosial-leilighet. Vi antar Obos mente den ville ha større slitasje og derfor ville sikre høyere inntekter, pluss at kommunen betalte, og den fikk dermed høyere fellesutgifter.

Dette er lenge siden. Vi tre har "betalt ned" på disse forskjellene pr idag. Tiden har gått. Leilighetene har skiftet eiere. Bad og kjøkken og leilighetene generelt har forlenget blitt pusset opp igjen for egne penger.

Vi foreslår at våre fellesutgifter blir som gjennomsnittet i Brl. Da får vi en ny start. Dette vil føre til en reduksjon i borettslagets inntekter på ca 31.000 pr år. Dette tåler vi og dette har Brl økonomi til. Brl har også "tjent" uforholdsmesig mye på våre tre leiligheter i alle år. Det er nærmest umulig å regne dette ut, men vi antar det er et sted over 500.000 i forskjellige "årstall-kroner" siden 1985.

Denne saken har vært en verkebyll for noen av oss i Brl i mange år. Vi er et lite borettslag hvor alle kjenner alle. Vi burde ha et rettferdig og likt ståsted.

Vi foreslår derfor at vi legger "gammel moro" & gammel utregning bak oss, og at vi nå får en noe mer rettferdig fordeling.

Saken krever enstemmighet av alle andelseiere, også de som ikke er tilstede. Vi appellerer til alle om tilslutning til å avslutte denne, etter vår mening, urettferdige utregningen av fellesutgifter.

Forslaget påvirker verken den enkeltes fellesgjeld, eller nedbetalingen av denne. Et eventuelt nytt fremtidig låneopptak vil bli regnet ut etter ny brøk.

Forslaget er:



*Styret, i fellesskap med regnskapsfører, regner ut gjennomsnittet i fellesutgifter pr m2. Fellesutgiftene til leil 1002, 2002, 3002 regnes ut etter dette gjennomsnittet. Senere økninger, eventuelt senkninger, av fellesutgifter blir hevet/senket i prosent likt for alle andelseiere på vanlig måte.*

*Vedlagt er oversikt fra 2022 og fra 1987. (Se vedlegg 3).*

## **Forslag til vedtak**

Godkjent eller ikke godkjent

## **Vedlegg**

3. Vedlegg 3.pdf

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Valg av 2 varamedlem for 1 år.

## **Innstilling**

Styret foreslår Janiche Aanensen og Øyvind Huuse som styremedlemmer.

Styret foreslår Sissel Visted og Ingvild Hege Vesterdal som varamedlemmer.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janiche Aanensen
- Øyvind Huuse

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Hege Vesterdal
- Sissel Visted



## Vedlegg 1

### ÅRSRAPPORT FOR 2021

#### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Torgeir Ambriz Standal	2021 - 2023
Styremedlem: Janiche Aanensen	2020 - 2022
Styremedlem: Christian Elgvin	2021 - 2023

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Sissel Visted:	2021 - 2022
Emil Huster:	2021 - 2022

#### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

**Borettslaget har egen side på [vibbo.no](http://vibbo.no) hvor styret, andelseiere og beboere kan kommunisere med hverandre. Her ligger også generelle opplysninger om Borettslaget og sin egen bolig.**

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 5 tillitsvalgte har det fungert 2 kvinner og 3 menn.

Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen direkte ansatt, men har innleid arbeidskraft for trappevask og vaktmestertjenester.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil J Havre, OBOS  
Borettslagets revisor er BDO AS.

#### EIENDOMMEN

Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847 262 222.

Borettslaget ligger i Oslo Kommune og har følgende gårds- og bruksnummer:

Steenstrupsgate 2: 228/392, Grünersgate 4: 228/54.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslag til egen bolig i borettslaget. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det totale sykefraværet har i 2021 vært på 0%. Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2021.



## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72067487. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at Borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i bygningen.

**Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til forsikringsavdelingen i Obos, tlf 22 86 55 00 e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Det er installert brannvarslinganlegg i leilighetene og i oppgangene. Det **skal** være brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6 des 1996 med virkning fra 1.januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesanlegget til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslaget har lån i Obos. Se balansen samt noter i regnskapet.

## **EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER**

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris.

## **KABEL-TV**

Telia er leverandør av kabel-tv-tjenester til borettslaget, i tillegg til eventuelt bredbånd, telefoni og digital-tv. Det er inngått kollektiv avtale for beboere mellom borettslaget og telia på digital-tv, evt internett.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv-anlegget.



## AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med Entelios for leveranse av el-kraft. Kraftforvaltningsavtalen løper til den blir sagt opp. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2021 Takrehabilitering fullført. Utført av Drogseth AS
- 2021 Nytt låsesystem i Borettslaget. Utført av Låshuset AS
- 2020 Oppstart av fullstendig takrehabilitering og skifte av yttertak, rehabilitering av innertak, bjelkelag, piper og beslag. Utføres av Drogseth as.
- 2020 Oppgradering av brannvarslingsanlegget. Nye følere og nye paneler. Utført av Siemens.
- 2019 Oppgradering av elektrisk anlegg: Resterende arbeider på loft og i kjeller. Nye automatsikringer på fellesanlegg i kjellere. Utført av TN-Elektro as.  
Takopplett bygget i tilknytning til loftsleiligheten i St2. Bekostet av eier.  
Utført av Ansnes AS.
- 2017 Rens av leilighetenes avløpsrør og ventilasjonsanlegg.  
Tømming og spyling av utvendige og innvendige avløpskummer. Utført av Gravco as/Miljøteknikk AS  
Elektrisk arbeide utført i begge kjellere, nye led-lamper, utbedring av ledninger, strøm til uteboder, lys ved port. Utført av TN-Elektro AS.
- 2015 Brannsikring. Fullstendig oppgradering i kjeller, oppgang, loft etter krav fra Brann-og Redningsetaten. Utført av Firesafe as
- 2014 6 balkonger er montert. Utført av Balkongteam AS
- 2013 Nye innvendige stålrør i pipene i Grünersgt 4. Utført av Pewi AS
- 2013 Total oppussing av utvendig fasade av begge gårder i 1. etg høyde. Utført av Alfa Malermester as
- 2013 Oppussing av oppgangen i St2. Utført av Alfa Malermester.
- 2013 Rehabilitering av veranda i Grünersgt 4. Lekkasje. Utskiftning/ reparasjon av bærebjelker. Ny membran. Utført av Brodin AS
- 2009 Oppussing av gavlvegg Steenstrupsgate, med drenering. Utført av Landscape AS
- 2006 Varmtvannsanlegg. Det installeres felles varmtvannsanlegg i Grünersgt 4. Alle leiligheter har nå felles varmtvann.
- 2003 Brannvarslingsanlegg montert.
- 2003 Piper. Pussing og tetting av fuger på tre piper i Steenstrupsgt2.
- 2002 Ny port mot gaten.
- 2002 Takplater tett.
- 2001 Bredbåndsfabrikken installerer kabler.
- 2000 Rehabilitering av veranda i Steenstrupsgt2.
- 2000 Utskifting av entrédører hos samtlige, samt ytterdører i begge gårdene.
- 1999 Soilrør på taket skiftet.
- 1996 Reparasjon av sementpuss på gulv, oppussing av murvegger.  
Innsetting av avtrekksventiler i murpiper, tetting av rørgjennomføringer og innkledning av avløpsrør.  
Fasader mot gate og gårdsplass: Male- og pussreparasjoner av pussflater, vinduer og ytterdør.  
Frigavl: Pussreparasjoner.  
Yttertak: Rapping og avdekningsbeslag på piper, utskifting av gavlbeslag.  
Trapperom: Legging av linoleum.
- 1985 Gårdene ble rehabilitert gjennom Oslo Byfornyelse.



## **Andre bemerkninger:**

Styret minner om at fellesarealer skal holdes frie for private eiendeler. Styret minner i tillegg om at gips, elektrisk avfall og annet miljøavfall ikke skal i våre avfallscontainere. Nærmeste avfallstasjon er Sofienbergparken. Styret minner om at andelseiernes skal hjelpe til å holde fellesområder rene og pene. Måke snø når det trengs. Støvsuger er tidligere innkjøpt.

Vi har også en bladsuger/blåser til bruk. Begge er i kjelleren i Gr4. Bakgården kan gjerne spyles. Blomster bør vannes.

## **STYRETS ARBEID**

Styret har avholdt 6 styremøter og 1 konstituerende styremøte i tillegg til årsmøtet. Vi har i tillegg hatt kommunikasjon pr. e-post og mange uformelle møter medlemmene imellom.

1. Det ble avholdt dugnad 29. mai med god innsats. Rydding i bedene, innkjøp og utplanting av blomster.
2. Styret eller beboere har også i år foretatt forefallende vedlikeholdsarbeide i gården, så som fjerning av graffiti, bortkjøring av avfall til Haraldsrud miljøstasjon, og annet.
3. Styret presiserer at det ser noe av punkt 2 som utenfor styrets generelle arbeidsoppgaver, og noe av arbeidet kan bli fakturert borettslaget. Styret har ikke fakturert for dette arbeidet i 2021. Styret ser gjerne at andre hjelper til med dette mot et honorar på 250.- pr time. De kan henvende seg til styret. MÅ godkjennes av styret på forhånd.
4. Styret har behandlet diverse forespørsler fra andelseiere.
5. Styret ferdigstilte arbeidet med tak-rehabiliteringen.
6. Styret har (årlig) gått igjennom tilstandsrapport av 2016 for å utføre nødvendig vedlikehold.
7. Styret har fortsatt arbeidet med ny elektronisk HMS-plan.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et rett bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2022.

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## **RESULTAT**

Årets resultat er på kr -3.349.497,- som fremkommer i resultatregnskapet.



## **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2021 utgjør kr 411.965,-.

## **INNETEKTER**

Inntektene i 2021 var til sammen på kr 778.824,-

## **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2021 var på kr 4.054.025,--

Det vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene, særskilt note 7, Drogseth Bygg AS, takomlegging på kr 3.469.219,-.

## **LÅN**

Borettslaget har tatt opp lån i OBOS-bank på kr 4.719.675,- pr 31.12.21.

## **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

## **INNETEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2022 (Budsjett)**

Til orientering for årsmøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2022. Tallene er vist som egen kolonne til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 238.598,- og et forventet årsresultat på kr 126.579,-.

Oslo, 11.05.2022

I styret for GRUNERSGATE 4 BORETTSLAG

Torgeir Ambriz Standal /s/

Janiche Aanensen /s/

Christian Elgvin/s/



„ Vedlegg 2

## BORETTLAGET GRUNERS GATE 4 ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 567 240</b>	<b>259 800</b>	<b>1 567 240</b>	<b>411 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 349 497	-659 308	-3 332 639	126 579
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 760 859	2 000 000	3 987 557	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-5 566 638	-33 252	-2 122 000	-131 040
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 155 276</b>	<b>1 307 440</b>	<b>-1 467 082</b>	<b>-4 461</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>411 965</b>	<b>1 567 240</b>	<b>100 158</b>	<b>407 503</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		499 540	1 902 454		
Kortsiktig gjeld		-87 575	-335 214		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>411 965</b>	<b>1 567 240</b>		



**BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	778 824	629 532	787 598	854 562
Andre inntekter		0	15 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>778 824</b>	<b>644 532</b>	<b>787 598</b>	<b>854 562</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-35 550	-32 617	-34 000	-11 200
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 465	-7 998	-8 000	-8 400
Regnskapsførerhonorar		-27 999	-27 263	-28 000	-29 400
Konsulenthonorar	6	-29 977	-84 306	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 561 330	-807 162	-3 601 026	-89 000
Forsikringer		-94 173	-86 339	-95 000	-105 953
Kommunale avgifter	8	-117 131	-114 585	-116 711	-122 547
Energifrysing		-55 672	-33 689	-40 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 408	-57 187	-58 000	-65 529
Andre driftskostnader	9	-27 321	-9 061	-10 000	-90 935
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 054 025</b>	<b>-1 295 206</b>	<b>-4 035 737</b>	<b>-615 964</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 275 201</b>	<b>-650 674</b>	<b>-3 248 139</b>	<b>238 598</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 045	9 485	0	0
Finanskostnader	11	-84 340	-18 119	-84 500	-112 019
<b>RES. FINANSINNTJ-KOSTNADER</b>		<b>-74 295</b>	<b>-8 634</b>	<b>-84 500</b>	<b>-112 019</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 349 497</b>	<b>-659 308</b>	<b>-3 332 639</b>	<b>126 579</b>
<b>Overføringer:</b>					
Fra opptjent egenkapital		-2 065 486	-659 308		
Udekket tap		-1 284 011	0		



BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145

		BALANSE	
		Note	
		2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 089 480	4 089 480
Tomt		600 000	600 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 689 480</b>	<b>4 689 480</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		96	4 702
Forskuddsbetalte kostnader		17 183	16 627
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		461 977	1 851 241
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 533	1 174
Sparekonto OBOS-banken		18 751	18 710
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>499 540</b>	<b>1 902 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		0	2 065 486
Udekket tap	13	-1 284 011	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 282 811</b>	<b>2 066 686</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 719 675	2 525 454
Borettsinnskudd	15	1 664 580	1 664 580
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 384 255</b>	<b>4 190 034</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 328	9 397
Leverandørgjeld		73 753	232 337
Skyldige offentlige avgifter	16	3 853	2 057
Påløpte renter		557	269
Annren kortsiktig gjeld	17	3 084	91 154
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>87 575</b>	<b>335 214</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 189 020</b>	<b>6 591 934</b>
Pantstillelse	18	8 111 595	5 811 595
Garantiansvar		0	0

Oslø, 25.2022

Styret i Borettslaget Gruners Gate 4

Torgeir Ambriz Standal

Janiche Aanensen

Christian Elgvin

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

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

Felleskostnader	732 756
Trappevask og vaktmester	30 096
Leietillegg påbygg	15 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>778 824</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 750
Påløpte feriepenger	-3 084
Arbeidsgiveravgift	-8 716
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 550</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 465.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 838
Andre konsulenthonorarer Plan- og bygningsetaten	-19 639
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 977</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth Bygg AS, takomlegging	-3 469 219
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 469 219</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-36 814
Drift/vedlikehold VVS	-7 690
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 444
Kostnader dugnader	-1 295
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 561 330</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-695
Vann- og avløpsavgift	-62 571
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-51 086
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-117 131</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-9 208
Driftsmateriell	-9 176
Lyspærer og sikringer	-79
Andre fremmede tjenester	-2 238
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader (tinglysningsgebyrer ved opptak lån, og miljøgebyr)	-2 210
Porto	-396
Bank- og kortgebyr	-2 302
Velferdskostnader	-762
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 321</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	41
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 733
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 045</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 711
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 040
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 327
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 022
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 205
Renter på leverandørgjeld	-35
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 340</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 1985	4 089 480
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 089 480</b>

Tomten ble kjøpt i 1985.

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -641 453

Nedbetalt tidligere 111 852

Nedbetalt i år 30 879

**-498 722**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2020 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 4 147

Nedbetalt i år 1 995 853

**0**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2021 -3 487 557

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 3 487 557

**0**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -4 273 302

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 52 349

**-4 220 953****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN -4 719 675****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -1 532 680

Øket 2002 -131 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 664 580****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 533

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 320

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 853****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fenepenger -3 084

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 084**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 664 580
Pantelån	4 719 675
<b>TOTALT</b>	<b>6 384 255</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 089 480
Tomt	600 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 689 480</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gruners Gate 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Gruners Gate 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

Penneo document key: 33K00-33730-QC3ED-PZPXH-GU026-53L3H



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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 33K00-33730-QC3ED-PZPXH-GU026-53L3H



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 14:18:27 UTC



Penneo document key: 33K00-33730-QC3ED-PZPXH-GU026-53L3H

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 2

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



### Vedlegg 3

Oversikt fra 2022:

Table 1

Leilighet	M2	Kr	Kr pr m2	
1001	64	5485	86	Ellertsen
1002	55,5	5537	99	Fridlund
1003	105	8350	79	Marvold
2001	79	5903	74	Krøgenes Huuse
2002	41	4626	112	Tuhus
2003	53	4626	87	Thorbjørnsen Pedersen
2004	72,5	6310	87	Carlsen
3001	79	5903	74	Standal Ambriz
3002	60	6089	101	Elgvin
3003	53	4626	87	Visted
3004	72,5	6310	87	Aanensen
4003	85	7531	88	Vesterdal
Sum/snitt	819	71295	87	

Oversikt fra 1987:

Leil.	Areal	Fellesutg.	Pr. m2	
1002	55	1755	31,9	Fridlund
1003	105	2734	26	Marvold
2001	79	1883	23,8	Aaby
2002	41	1485	36,2	Tuhus
2003	53	1485	28	Pedersen
2004	72	2025	28,1	Carlsen
3001	79	1883	23,8	Abriz
3002	41	1485	36,2	Elgvin
3003	53	1438	28	Visted
3004	72	2025	28,1	Aanensen
4003	85	2450	28,8	Huster Eng

Vedlegg 3

88 av 88

Vedlegg 3.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

**Selskapsnummer:** 5145 **Selskapsnavn:** Borettslaget Gruners Gate 4

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.