

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 519 925  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		980 259	1 062 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>980 259</b>	<b>1 062 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 999	45 000
Annen driftskostnad		994 871	2 124 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 096 920</b>	<b>2 226 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116 661</b>	<b>-1 164 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 370	1 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 370</b>	<b>1 746</b>
Annen finanskostnad		128 291	72 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 291</b>	<b>72 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 921</b>	<b>-70 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-241 582	-1 234 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</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		6 697 858	6 697 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	45 000
Sum varige driftsmidler		6 697 859	6 742 858
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 697 859	6 742 858
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		222 623	189 379
Sum fordringer		222 623	189 379
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 709	789 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 709	789 955
Sum omløpsmidler		622 332	979 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		508 659	750 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>508 659</b>	<b>750 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>510 659</b>	<b>752 241</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		4 056 477	4 253 351
Øvrig langsiktig gjeld		2 700 000	2 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 756 477</b>	<b>6 953 351</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 756 477</b>	<b>6 953 351</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		967	501
Leverandørgjeld		41 133	14 808
Annen kortsiktig gjeld		10 956	1 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 055</b>	<b>16 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 809 532</b>	<b>6 969 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543269

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 519 925  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 953 519 925  
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		980 259	1 062 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>980 259</b>	<b>1 062 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 999	45 000
Annen driftskostnad		994 871	2 124 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 096 920</b>	<b>2 226 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-116 661</b>	<b>-1 164 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 370	1 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 370</b>	<b>1 746</b>
Annen finanskostnad		128 291	72 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 291</b>	<b>72 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 921</b>	<b>-70 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-241 582	-1 234 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>



Organisasjonsnr: 953 519 925  
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

## 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		6 697 858	6 697 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		45 000
Sum varige driftsmidler		6 697 859	6 742 858
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 697 859	6 742 858
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		222 623	189 379
Sum fordringer		222 623	189 379
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 709	789 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 709	789 955
Sum omløpsmidler		622 332	979 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	508 659	750 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>508 659</b>	<b>750 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>510 659</b>	<b>752 241</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 056 477	4 253 351
Øvrig langsiktig gjeld	2 700 000	2 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 756 477</b>	<b>6 953 351</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 756 477</b>	<b>6 953 351</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	967	501
Leverandørgjeld	41 133	14 808
Annen kortsiktig gjeld	10 956	1 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>53 055</b>	<b>16 600</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 809 532</b>	<b>6 969 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>



Organisasjonsnr: 953 519 925  
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

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

Borettslaget Grorudveien 39

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2023

Selskapsnummer: 7929





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Grorudveien 39

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7929>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Grorudveien 39**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jeganathan Sithamparanathan er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sofie Le

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Shanofar Mahaboob

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeganathan Sithamparanathan





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ida Eikvar Axelsen	Grorudveien 39 B
Styremedlem	Gabilan Gengatharan	Grorudveien 39 C
Styremedlem	Sofie Le	Grorudveien 39 C
Varamedlem	Jeganathan Sithamparanathan	Grorudveien 39 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [grorudveien39@styrerommet.no](mailto:grorudveien39@styrerommet.no) . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Grorudveien 39

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Grorudveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953519925, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 438

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Grorudveien 39 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt seks styremøter i perioden i tillegg til fortløpende arbeid mellom disse møtene.

Det har vært en krevende tid for å få regnskapet til å gå i balanse med mange økte kostnader for borettslaget knyttet til blant annet kraftig økning av renteutgifter og kommunale avgifter. Styret har derfor jobbet med ulike tiltak for innsparinger i tillegg til en nødvendig økning av felleskostnader fra 01.01.23:

- Reforhandlet forsikringsavtale som vil gi en betydelig innsparing.
- Startet opp en liten månedlig fakturering for parkering.
- Ny leverandør av gartner- og snømåkingstjenester som har gitt en liten innsparing.
- Innhentet tilbud på andre alternative pakkeløsninger for TV og internett hos Telenor. Styret har imidlertid konkludert med at ingen av disse løsningene er bedre enn nåværende pakke. Avtalen med Telenor går ut neste år, og det vil da være større forhandlingsmuligheter.

I tillegg har borettslaget gjennomført befaring i borettslaget gjennom Norsk Brannvern. På bakgrunn av anbefalinger som ble gitt etter befaringen ser styret nå på ulike løsninger fra både dette og andre firmaer for å bedre brannsikkerheten i borettslaget.

Styret har også arbeidet med å få oversikt over mangler etter gjennomført fasaderehabilitering. Det har deretter vært løpende dialog og to befaringer med firmaet som gjennomførte fasaderehabiliteringen for utbedring av innrapporterte mangler fra beboerne, og det er planlagt snarlig oppstart av utbedringsarbeidet.

Det har vært avholdt dugnad 11.05.23 med hovedfokus på fjerning av grus og søppel fra felles utearealer.

Det har ellers kommet frem at flere beboere har problemer med fukt/dårlig ventilering av soveromsvinduer som vender ut mot Grorudveien. Styret har derfor hatt flere firma på befaring hos berørte beboere. Det ser ut til at ventilasjonslukene som ble satt opp etter utskifting av vinduene i sin tid, ikke har den mest optimale plasseringen for effektiv ventilering av vinduene. Styret vurderer nå om det er behov for å skifte ut disse vinduene i samtlige leiligheter som har soveromsvindu ut mot Grorudveien.

Styret vurderer ellers på sikt om man skal gjøre om fellesareal i boder til private boder/utvide eksisterende boder slik at man får bedre utnyttelse av plassen, etter ønske fra beboere i borettslaget, og planlegger derfor å innhente tilbud på hva dette ev. vil koste.



## 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.

### Resultat

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

### 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 65 000,- til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. 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 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 Borettslaget Grorudveien 39.

### Lån

Borettslaget Grorudveien 39 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Grorudveien 39

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grorudveien 39.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1UONZ-iLTKH-XK4MMW-M7H7K-TF6ZE-M53JP



## BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39 ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929

### 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>962 734</b>	<b>1 139 776</b>	<b>962 734</b>	<b>569 277</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-241 582	-1 234 976	160 450	209 950
Tilbakeføring av avskrivning	14 44 999	45 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -196 874	-187 065	-207 000	-175 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-393 457</b>	<b>-177 041</b>	<b>-46 550</b>	<b>34 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>569 277</b>	<b>962 734</b>	<b>916 184</b>	<b>604 227</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	622 332	979 334		
Kortsiktig gjeld	-53 055	-16 600		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>569 277</b>	<b>962 734</b>		

## BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39 ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	915 728	876 864	954 000	1 108 000
Andre inntekter	3	64 531	185 542	27 000	27 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>980 259</b>	<b>1 062 406</b>	<b>981 000</b>	<b>1 135 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-44 999	-45 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 503	-7 436	-10 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-75 958	-73 815	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-4 760	-2 865	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-323 128	-1 469 865	-66 000	-65 000
Forsikringer		-111 619	-103 569	-108 000	-122 000
Festeavgift		-25 458	-25 458	-26 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-114 169	-109 090	-113 000	-136 000
Energi/fyring		-40 697	-34 992	-18 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 795	-127 605	-130 000	-138 000
Andre driftskostnader	10	-155 784	-169 959	-121 500	-90 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 096 920</b>	<b>-2 226 703</b>	<b>-729 550</b>	<b>-768 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-116 661</b>	<b>-1 164 297</b>	<b>251 450</b>	<b>366 950</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 370	1 746	0	0
Finanskostnader	12	-128 291	-72 425	-91 000	-157 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 921</b>	<b>-70 679</b>	<b>-91 000</b>	<b>-157 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-241 582</b>	<b>-1 234 976</b>	<b>160 450</b>	<b>209 950</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-241 582	-1 234 976		

**BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39**  
**ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929**



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 697 858	6 697 858
Andre varige driftsmidler	14	1	45 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 697 859</b>	<b>6 742 858</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 606	4 286
Forskuddsbetalte kostnader		34 740	32 340
Andre kortsiktige fordringer	15	183 277	152 753
Driftskonto OBOS-banken		91 948	184 862
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		307 757	605 089
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>622 332</b>	<b>979 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		508 659	750 241
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>510 659</b>	<b>752 241</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 056 477	4 253 351
Borettsinnskudd	17	2 700 000	2 700 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 756 477</b>	<b>6 953 351</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 665	0
Leverandørgjeld		41 133	14 808
Påløpte renter		967	501
Annen kortsiktig gjeld	18	1 291	1 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 055</b>	<b>16 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 320 191</b>	<b>7 722 192</b>
Pantstillelse	19	4 900 000	7 259 320
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.05.2023  
Styret i Borettslaget Grorudveien 39

Ida Eikvar Axelsen

Gabilan Gengatharan

Sofie Le

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	621 512
Lån	256 056
TV	38 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>915 728</b>

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

EasyPark	8 549
Losje Fremtidens Vel, avregning 2022	55 982
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>64 531</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 760</b>

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

Hovedentreprenør Malermestrene AS	-295 197
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-295 197</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 254
Kostnader dugnader	-1 677
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-323 128</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-77 541
Renovasjonsavgift	-36 628
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 169</b>

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

Renhold ved firmaer	-110 550
Snørydding	-42 583
Andre fremmede tjenester	-307
Bank- og kortgebyr	-2 345
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 784</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 370</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-91 599
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 593
Renter på leverandørgjeld	-99
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 291</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi	6 697 858
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 697 858</b>

Gnr.94/bnr.438

Tomten er festet av Losje Fremtidens Vel i 80 år fra 1976.

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

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

Ladebokser elbil	
Kostpris	135 000
Avskrevet tidligere	-90 000
Avskrevet i år	-44 999
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-44 999****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Losje Fremtidens Vel, avregning 2018	2 080
Losje Fremtidens Vel, avregning 2019	3 891
Losje Fremtidens Vel, avregning 2021	146 782
Losje Fremtidens Vel, avregning 2022	30 524
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>183 277</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018

**-3 604 321**



Nedbetalt tidligere	541 246	
Nedbetalt i år	170 818	
		-2 892 257
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	9 724	
Nedbetalt i år	26 056	
		-1 164 220
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 056 477</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-2 700 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-2 700 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Losjen Fremtidens Vel, avregning 2020		-1 291
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 291</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		4 056 477
<b>TOTALT</b>		<b>4 056 477</b>

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

Bygninger		6 697 858
<b>TOTALT</b>		<b>6 697 858</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 568734. 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.

### Nøkler/skilt

Rekvisisjon kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke bestilles hos datacall. Postkasse-skilt bestilles hos Posten.

### 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo](#).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 5.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.23

**Selskapsnummer:** 7929 **Selskapsnavn:** Borettslaget Grorudveien 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Jeganathan Sithampanathan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Sofie Le

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Shanofar Mahaboob

**Varmedlem** (kun 1 skal velges)

Jeganathan Sithamparanathan

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.