



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 045 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 638 178	2 050 005
Sum inntekter		12 638 178	2 050 005
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		1 549 606	128 154
Sum kostnader		1 572 426	128 154
Driftsresultat		11 065 752	1 921 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 458	
Sum finansinntekter		3 458	0
Annen finanskostnad		1 339 530	440 000
Sum finanskostnader		1 339 530	440 000
Netto finans		-1 336 072	-440 000
Ordinært resultat før skattekostnad		9 729 680	1 481 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 729 680	1 481 851
Årsresultat		9 729 680	1 481 851
Totalresultat		9 729 680	1 481 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 729 680	1 481 851
Sum overføringer og disponeringer		9 729 680	1 481 851



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		169 670 000	169 670 000
Sum varige driftsmidler		169 670 000	169 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 670 000	169 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 401	785 005
Sum fordringer		99 401	785 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 653	261 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 653	261 675
Sum omløpsmidler		1 187 054	1 046 680
SUM EIENDELER		170 857 054	170 716 680

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 211 532	1 481 851
Sum opptjent egenkapital		11 211 532	1 481 851
Sum egenkapital		11 481 532	1 751 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		107 880 580	117 504 000
Øvrig langsiktig gjeld		50 901 000	50 901 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 781 580	168 405 000
Sum langsiktig gjeld		158 781 580	168 405 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		405 175	440 000
Leverandørgjeld		99 538	
Annen kortsiktig gjeld		89 230	119 829
Sum kortsiktig gjeld		593 943	559 829
Sum gjeld		159 375 523	168 964 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 857 054	170 716 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407999

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 045 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 638 178	2 050 005
Sum inntekter		12 638 178	2 050 005
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		1 549 606	128 154
Sum kostnader		1 572 426	128 154
Driftsresultat		11 065 752	1 921 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 458	
Sum finansinntekter		3 458	0
Annen finanskostnad		1 339 530	440 000
Sum finanskostnader		1 339 530	440 000
Netto finans		-1 336 072	-440 000
Ordinært resultat før skattekostnad		9 729 680	1 481 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 729 680	1 481 851
Årsresultat		9 729 680	1 481 851
Totalresultat		9 729 680	1 481 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 729 680	1 481 851
Sum overføringer og disponeringer		9 729 680	1 481 851



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		169 670 000	169 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 670 000	169 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 401	785 005
Sum fordringer		99 401	785 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 653	261 675
Sum omløpsmidler		1 187 054	1 046 680
SUM EIENDELER		170 857 054	170 716 680
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 211 532	1 481 851



Sum opptjent egenkapital	11 211 532	1 481 851
Sum egenkapital	11 481 532	1 751 851
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	107 880 580	117 504 000
Øvrig langsiktig gjeld	50 901 000	50 901 000
Sum annen langsiktig gjeld	158 781 580	168 405 000
Sum langsiktig gjeld	158 781 580	168 405 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	405 175	440 000
Leverandørgjeld	99 538	
Annen kortsiktig gjeld	89 230	119 829
Sum kortsiktig gjeld	593 943	559 829
Sum gjeld	159 375 523	168 964 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	170 857 054	170 716 680



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN 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

Grønahagen Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 2260





Velkommen til årsmøte i Grønahagen 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:

11. mai 2023 kl. 17:00, Grønamyrvegen 17.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Opprette valgkomité
8. Nøkkelbrikker eller nøkler på hovedinngangsdør
9. Valg av Styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønahagen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gro Ellen Johansen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møte



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2260 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å sette styrets godtgjørelse for perioden som har vært til kr 81 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 000



Sak 7

Opprette valgkomité

Forslag fremmet av:

Renate Almklov Antonsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Komiteens oppgave er å finne de beste kandidatene til styret i borettslaget.

Det kan være styremedlemmer som står på valg eller å finne frem til nye kandidater.

Kartlegging av nye kandidater må gjøre i god tid før generalforsamling.

Nye kandidater og styremedlem på valg skal forespørres hvilken rolle en ønsker i styret.

Når styreleder står på valg skal også styremedlemmer som ikke står på valg forespørres om noen av disse ønsker å stille til valg som styreleder.

Valgkomiteen legger frem liste med kandidater og ønskede roller for Generalforsamlingen.

Valgkomiteen skal være uavhengig av styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger valgkomite iht beskrivelse

Sak 8

Nøkkelbrikker eller nøkler på hovedinngangsdør

Forslag fremmet av:

Svetlana Sleen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har vurdert ulike system tidligere, men har ikke hatt kapasitet til å arbeide ferdig med det. Styret foreslår at saken sendes tilbake til styret, som vil vurdere løsning for



brikkesystem eller lignende for inngangsparti og eventuelt leilighetene. Sistnevnte vil være frivillig, og som den enkelte kan bestille selv.

Styret ønsker at det skal være mulig å bruke nøkkelen i tillegg til løsningen som installeres.

Forslag til vedtak

Skal vi installere brikkesystem eller fortsette med nøkler?

Sak 9

Valg av Styremedlemmer

Styret skal bestå av 3-7 medlemmer.

Joakim Kjærland går av etter 1 år som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Georg Haugen
- Kathrine Møvik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gro Ellen Johansen	Grønamyrvegen 9
Styremedlem	Andrea Benedicte Øvretveit	Grønamyrvegen 15 C
Styremedlem	Joakim Kjærland	Grønamyrvegen 11 B
Styremedlem	Kjell Rune Svellingen	Grønamyrvegen 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post: gronahagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via meldinger på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Grønahagen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Grønahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928045250, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 742

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.

Grønahagen 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med å få oversikt over avtaler og ansvarsområder. Vi har brukt tid på diverse møter og korrespondanse med Portalen angående avtaler og ansvarsområder. Vi har også forsøkt å få Veidekke og Portalen til å ta ansvar for manglende overbygg.

Forsikring og kompetanse innen HMS har stått i fokus i 2022. Forberedelser til 1 års befaring. Oppdatering av Styrerommet med leverandører, avtaler og dokumenter med informasjon, samt inngåelse av nye avtaler.



Gjennom OBOS har vi tatt ulike webinarer og kurs for å heve kompetansen i styret. Vi har avholdt totalt 11 styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. Vi har hatt en dugnad som vi tar med oss erfaringer videre fra. Beboermøte 08 Desember var suksess og blir en tradisjon.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det tok lengre tid med etablering av IN-lån enn forutsatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning i løpet av året.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med 5 % økning av satsene for 2022.

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

Det er budsjettert med premieendring som følge av prisstigning og endring av egenandelssats.

Lån

Grønahagen Borettslag har lån i Husbanken.

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 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grønahagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Grønahagen Borettslag** som viser et overskudd på kr 9 729 680. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 15. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	486 851	0	486 851	593 112
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 729 680	1 481 851	3 430 464	3 095 200
Kjøp av bygg og tomt	0	-169 670 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	118 769 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-764 906	0	-3 413 257
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-8 858 514	-1 265 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	50 901 000	0
Investering i aksjer/andeler		0	270 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	106 260	486 851	17 207	88 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	593 111	486 851	504 058	681 312
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 187 054	1 046 680		
Kortsiktig gjeld	-593 943	-559 829		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	593 111	486 851		



GRØNAHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 928 045 250, KUNDENR. 2260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		422 610	0	4 471 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 356 981	785 005	1 795 000	7 008 000
Andre inntekter	3	73	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 779 664	785 005	6 266 000	7 008 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	0	-5 000	-11 500
Styrehonorar	5	-20 000	0	-35 000	-81 000
Revisjonshonorar	6	-7 954	0	-8 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-93 750	-8 125	-94 000	-98 500
Konsulenthonorar	7	-35 295	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-54 365	0	-265 000	-135 000
Forsikringer		-88 984	-21 829	-120 000	-148 000
Kommunale avgifter	9	-537 069	-45 000	-530 000	-524 000
Energi/fyring		-221 642	-10 000	-80 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 548	-17 000	-200 000	-226 200
Andre driftskostnader	10	-334 999	-26 200	-441 000	-394 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 572 426	-128 154	-1 778 000	-1 886 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 207 238	656 851	4 488 000	5 121 200
Innbetalt andel fellesgjeld		8 858 514	1 265 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 065 752	1 921 851	4 488 000	5 121 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 458	0	0	0
Finanskostnader	12	-1 339 530	-440 000	-1 057 536	-2 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 336 072	-440 000	-1 057 536	-2 026 000
ÅRSRESULTAT		9 729 680	1 481 851	3 430 464	3 095 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 729 680	1 481 851		



Grønahagen Borettslag

GRØNAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 928 045 250, KUNDENR. 2260

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	156 096 400	156 096 400
Tomt		13 573 600	13 573 600
SUM ANLEGGSMIDLER		169 670 000	169 670 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		167	785 005
Forskuddsbetalte kostnader		81 642	0
Andre kortsiktige fordringer	14	17 592	0
Driftskonto OBOS-banken		1 087 653	261 675
SUM OMLØPSMIDLER		1 187 054	1 046 680
SUM EIENDELER		170 857 054	170 716 680



Grønahagen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 54 * 5000		270 000	270 000
Opptjent egenkapital	15	11 211 532	1 481 851
SUM EGENKAPITAL		11 481 532	1 751 851

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	107 880 580	117 504 000
Borettsinnskudd	17	50 901 000	50 901 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		158 781 580	168 405 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		88 430	0
Leverandørgjeld		99 538	0
Påløpte renter		158 123	440 000
Påløpte avdrag		247 052	0
Annen kortsiktig gjeld	18	800	119 829
SUM KORTSIKTIG GJELD		593 943	559 829

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 857 054	170 716 680
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	118 769 000	247 000 000
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 14.04.2023
Styret i Grønahagen Borettslag

Gro Ellen Johansen /s/

Andrea Benedicte Øvretveit /s/

Joakim Kjærland /s/

Kjell Rune Svellingen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Grønahagen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån/Renter	3 313 308
Felleskostnader	1 805 932
Reduksjon felleskostnader nov/des 21	-10 452
Avregning lån	-1 751 807
Kapitalkostnader på IN-lån	388 423
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 187
Overført til kapitalkostnader	-422 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 356 981

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	73
SUM ANDRE INNTEKTER	73

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 20 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 836, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 954.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 295
SUM KONSULENTHONORAR	-35 295



Grønahagen Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 682
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 536
Kostnader dugnader	-286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 365

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-336 790
Renovasjonsavgift	-200 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-537 069

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Telefon-/kontormaskiner	-4 309
Driftsmateriell	-3 649
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-3 838
Vaktmestertjenester	-157 012
Vakthold	-750
Renhold ved firmaer	-89 508
Snørydding	-658
Andre fremmede tjenester	-59 390
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 836
Andre kontorkostnader	-3 083
Bank- og kortgebyr	-2 851
Velferdskostnader	-3 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-334 999

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 782
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	676
SUM FINANSINNTEKTER	3 458

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-823 095
Renter og gebyr på lån - Utbygger	-516 435
SUM FINANSKOSTNADER	-1 339 530



Grønahagen Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	156 096 400
SUM BYGNINGER	156 096 400

Tomten ble kjøpt i 2020

Gnr.35/bnr.282

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån	17 592
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 592

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 159 291
Egenkapital fra IN tidligere	1 265 000
Egenkapital fra IN 2022	8 858 514
Reduksjon EK fra IN	-71 273
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 211 532

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-118 769 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	764 906
Nedbetalt tidligere, IN	1 265 000
Nedbetalt i år, IN	8 858 514
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-107 880 580

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-50 901 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-50 901 000



Grønahagen Borettslag

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Etableringsgebyr Husbanken	-800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-800

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	50 901 000
Pantelån	107 880 580
Påløpte avdrag	247 052
Beregnete IN-forpliktelser	10 052 241
TOTALT	169 080 873

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

Bygninger	156 096 400
Tomt	13 573 600
TOTALT	169 670 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2545477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05** og **01.11**. på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 2260 **Selskapsnavn:** Grønahagen 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
E-post: oef@obos.no

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