



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		766 757	732 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 757</b>	<b>732 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		559 889	935 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>605 529</b>	<b>963 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 227</b>	<b>-231 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		327	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		50 854	36 805
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 854</b>	<b>36 805</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 527</b>	<b>-36 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 700	-268 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</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		98 370 987	98 370 987
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		62 086	58 473
Sum fordringer		62 121	58 473
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 284	120 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 284	120 507
Sum omløpsmidler		205 405	178 980
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 607 382	19 496 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 607 382</b>	<b>19 496 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 702 382</b>	<b>19 591 682</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		1 567 275	1 637 902
Øvrig langsiktig gjeld		77 300 000	77 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 867 275</b>	<b>78 937 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 867 275</b>	<b>78 937 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		382	197
Leverandørgjeld		2 292	13 219
Annen kortsiktig gjeld		4 061	6 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 735</b>	<b>20 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 874 010</b>	<b>78 958 285</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365665

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		766 757	732 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>766 757</b>	<b>732 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		559 889	935 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>605 529</b>	<b>963 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 227</b>	<b>-231 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		327	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		50 854	36 805
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 854</b>	<b>36 805</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 527</b>	<b>-36 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 700	-268 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		62 086	58 473
Sum fordringer		62 121	58 473
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 284	120 507
Sum omløpsmidler		205 405	178 980
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	19 607 382	19 496 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 607 382</b>	<b>19 496 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 702 382</b>	<b>19 591 682</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 567 275	1 637 902
Øvrig langsiktig gjeld	77 300 000	77 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>78 867 275</b>	<b>78 937 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>78 867 275</b>	<b>78 937 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	382	197
Leverandørgjeld	2 292	13 219
Annen kortsiktig gjeld	4 061	6 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 735</b>	<b>20 383</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 874 010</b>	<b>78 958 285</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 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



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 2023

Grønlibakken 9-11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. april - 13. april 2023

Selskapsnummer: 7788





## Velkommen til årsmøte i Grønlibakken 9-11 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7788>

### 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Elbil-lading
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grønlibakken 9-11 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. Styret foreslår at møtet ledes av rådgiver i OBOS, Zaffer Khan.

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Zaffer Khan, er valgt.

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

Marianne Drasblø Hsu og Øystein Bjerke Høygaard. 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport s.7788.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 6

## Elbil-lading

### Forslag fremmet av:

Joakim Fredriksen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.



## Forslag til vedtak

Jeg foreslår at generalforsamlingen oppretter en arbeidsgruppe som får i oppdrag å i) fremskaffe relevant informasjon, ii) kartlegge interesse fra beboerne, iii) innhente tilbud på oppdrag, iv) utarbeide og legge frem innstilling til styret

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år (Marianne Drasblø Hsu skal flytte) samt 1 varamedlem for 1 år.

## Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg, i tillegg stiller Tor Anders Westgaard til valg som styremedlem for 1 år.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marie Mork Nielsen

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asfaha Daniel
- Benedicte Adrian

### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tor Anders Westgaard

### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ka Yi Chiu



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marie Nielsen Mork	Grønlibakken 9
Styremedlem	Benedicte Adrian	Grønlibakken 11 A
Styremedlem	Asfaha Gebrekudus Daniel	Grønlibakken 9
Styremedlem	Øystein Bjerke Høygaard	Grønlibakken 9
Styremedlem	Marianne Drabløs Hsu	Grønlibakken 11 D
Varamedlem	Ka Yi Chiu	Grønlibakken 11 A

### 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 Grønlibakken 9-11 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Grønlibakken 9-11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917965331, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144      1051

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

### 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.



## 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 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.

### 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 Grønlibakken 9-11 Borettslag.

### Lån

Grønlibakken 9-11 Borettslag har lån i OBOS. 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 01.01.2023..

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 Grønlibakken 9-11 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønlibakken 9-11 Borettslag.

#### 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.

#### 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**

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AX1GZ-C6NBU-ZUYEU-MPK2A-5ZCY7-C03CT



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>158 596</b>	<b>75 714</b>	<b>158 596</b>	<b>198 670</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	110 700	-268 285	72 500	149 909
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	1 662 970	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-70 627	-1 311 802	-75 000	-65 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>40 073</b>	<b>82 882</b>	<b>-2 500</b>	<b>84 909</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>198 670</b>	<b>158 597</b>	<b>156 096</b>	<b>283 579</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	205 405	178 980
Kortsiktig gjeld	-6 735	-20 383
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>198 670</b>	<b>158 597</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	740 972	717 372	747 000	924 000
Ladeinntekter EL-bil		8 000	0	0	10 000
Andre inntekter	3	17 785	14 772	6 000	18 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>766 757</b>	<b>732 144</b>	<b>753 000</b>	<b>952 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 525	-3 500	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-25 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 344	-5 380	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-70 778	-68 780	-71 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-7 079	-28 511	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-66 486	-544 153	-115 000	-225 000
Forsikringer		-69 974	-39 526	-117 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-138 642	-132 227	-135 000	-157 800
Energi/fyring		-35 802	-27 284	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 595	-31 996	-73 000	-77 000
Andre driftskostnader	10	-55 190	-57 242	-57 000	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-605 529</b>	<b>-963 624</b>	<b>-643 500</b>	<b>-778 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>161 227</b>	<b>-231 480</b>	<b>109 500</b>	<b>173 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	327	0	0	0
Finanskostnader	12	-50 854	-36 805	-37 000	-23 291
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-50 527</b>	<b>-36 805</b>	<b>-37 000</b>	<b>-23 291</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>110 700</b>	<b>-268 285</b>	<b>72 500</b>	<b>149 909</b>
Til opptjent egenkapital		110 700	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-268 285		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	87 900 000	87 900 000
Tomt	13	10 470 987	10 470 987
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 370 987</b>	<b>98 370 987</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		54	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 032	38 401
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	20 072
Driftskonto OBOS-banken		143 284	120 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>205 405</b>	<b>178 980</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 5000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		19 607 382	19 496 682
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 702 382</b>	<b>19 591 682</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 567 275	1 637 902
Borettsinnskudd	16	77 300 000	77 300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 867 275</b>	<b>78 937 902</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 061	6 967
Leverandørgjeld		2 292	13 219
Påløpte renter		382	197
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 735</b>	<b>20 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 576 392</b>	<b>98 549 967</b>



Pantstillelse	17	78 962 970	78 962 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023  
Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag

Marie Nielsen Mork /s/                      Benedicte Adrian /s/                      Asfaha G. Daniel /s/

Øystein Bjerke Høygaard /s/                      Marianne Drabløs Hsu /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	416 016
Felleskostnader	172 788
Renter og avdrag	83 232
TV/bredbånd	48 552
TV/bredbånd	17 340
Eiendomsskatt	3 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>740 972</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	11 550
Vaskerom	2 850
Nettinnbetalinger	3 385
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 785</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 344.

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

Juridisk bistand	-1 253
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 826
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 079</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 600
Drift/vedlikehold VVS	-11 060
Drift/vedlikehold elektro	-24 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 683
Kostnader dugnader	-3 906
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-66 486</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 050
Vann- og avløpsavgift	-81 410
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-51 403
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-138 642</b>

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

Snørydding	-52 213
Andre fremmede tjenester	-101
Andre kontorkostnader	-543
Bank- og kortgebyr	-2 333
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 190</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>327</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 444
Renter og provisjon på kassekreditt	-410
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-50 854</b>

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

Bygninger:

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

Tomt(tilgang 2018): 10 470 987

**SUM BYGNINGER 98 370 987**

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.144/bnr.1051

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utestående felleskostnader jan-apr 2018 10 000

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 000**

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

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-1 662 970	
Nedbetalt tidligere	25 068	
Nedbetalt i år	70 627	
		-1 567 275

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 567 275**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017 -77 300 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -77 300 000**



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 300 000
Pantelån	1 567 275
<b>TOTALT</b>	<b>78 867 275</b>

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

Bygninger	87 900 000
Tomt	10 470 987
<b>TOTALT</b>	<b>98 370 987</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2022

Borettslaget ser tilbake på et godt år uten betydelige skadesaker eller større vedlikeholdsarbeid. Sammen med generelle sparetiltak over de siste par årene har dette medført at borettslaget nå har opparbeidet seg noe økonomisk buffer. Dette til tross for store prisøkninger på strøm, kommunale avgifter, TV/bredbånd etc.

### Styremøter

Styret møtes vanligvis én gang i måneden for å diskutere faste saker og henvendelser sendt inn til styret. Det siste året har vært preget av god planlegging for tiden fremover og oppfølging av faste saker. Noen av sakene som har blitt diskutert er:

- Reparasjon av tak på blokkene
- Oppgradering av mur på nordside av tomt
- Overvannshåndtering og drenering
- Oppføring av ny sykkelbod
- Elbillading
- Generell oppfølging av henvendelser, økonomi mm.

### Drift og vedlikehold

Borettslaget har utført både generelt vedlikehold og arbeidet med planlegging av noen større prosjekter. Høsten 2022 var vi så heldige at vår nabo i Grønlibakken 13 C tok ansvaret med å rive og bygge ny mur på nordsiden av tomten. I den forbindelse rev vi ned den gamle sykkelboden som likevel måtte flyttes i forbindelse med arbeidet. Vi har i ettertid søkt om og fått innvilget midler til ny sykkelbod som vil bli oppført innen høsten 2023. Vi avholdt både vårdugnad og høstdugnad hvor vi fikk ryddet og organisert ute og inne. Styret har over lengre tid vært i kontakt med Vann- og Avløpsetaten om utredning av bekken som kommer ut i skrånningen mot Skrabben. Det ble ikke funnet noen kilde til lekkasje på det kommunale vann-nettet, og dermed konkludert med at det må være en naturlig vannkilde. Konklusjonen medfører at ansvaret for overvannshåndtering ligger hos oss, så vi fortsetter å jobbe mot bedret overvannshåndtering på hele tomten. Høsten 2022 bestilte vi tømning av dreenskummene på gårdsplassen som hadde gått tette, og vi opplever at dette har bedret avrenningen mot Skrabben-bekken. Det ble i tillegg plantet epletrær i hagen sensommeren 2022, som vi håper vil drikke mye vann og skape et trivelig miljø for våre beboere. Vi har hatt befaring på takene, og fått et godt tilbud på arbeidet som var lagt mindre enn vi først fryktet. Dette arbeidet vil utføres i løpet av våren 2023. Grunnet bedre økonomi er vi endelig i gang med å se nærmere på opplegg for el-bil lading. Mer info vil komme etterhvert. Vi har også fått flere nye naboer i løpet av året som vi gleder oss til å bli bedre kjent med.

### Felleskostnader

Styret så behovet for å øke felleskostnadene for å holde følge med økte kostnader på strøm, kommunale avgifter, TV/bredbånd etc. Vi prøver å holde felleskostnadene på dagens nivå så langt vi klarer. Dersom det blir nødvendig med ytterligere økning vil eierne informeres nærmere når konkrete tilbud er innhentet.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6719894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.



## 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 10.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.04.23

**Selskapsnummer:** 7788 **Selskapsnavn:** Grønlibakken 9-11 Borettslag

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>Rådgiver i OBOS, Zaffer Khan, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marianne Drasblø Hsu og Øystein Bjerke Høygaard. 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 overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

For

Mot

**Sak 6 Elbil-lading**

Jeg foreslår at generalforsamlingen oppretter en arbeidsgruppe som får i oppdrag å i) fremskaffe relevant informasjon, ii) kartlegge interesse fra beboerene, iii) innhente tilbud på oppdrag, iv) utarbeide og legge frem innstilling til styret

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Marie Mork Nielsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Asfaha Daniel

Benedicte Adrian

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Tor Anders Westgaard

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Ka Yi Chiu

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.