



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 084 148	980 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 084 148</b>	<b>980 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			44 999
Annen driftskostnad		827 047	994 871
<b>Sum kostnader</b>		<b>884 097</b>	<b>1 096 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>200 051</b>	<b>-116 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 251	3 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 251</b>	<b>3 370</b>
Annen finanskostnad		207 827	128 291
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 827</b>	<b>128 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-199 576</b>	<b>-124 921</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475	-241 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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	1
Sum varige driftsmidler		6 697 859	6 697 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 697 859	6 697 859
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		58 690	
Andre fordringer		56 886	222 623
Sum fordringer		115 576	222 623
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 218	399 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 218	399 709
Sum omløpsmidler		498 794	622 332
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		509 134	508 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>509 134</b>	<b>508 659</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>511 134</b>	<b>510 659</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		3 887 544	4 056 477
Øvrig langsiktig gjeld		2 700 000	2 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 587 544</b>	<b>6 756 477</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 587 544</b>	<b>6 756 477</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 287	967
Leverandørgjeld		7 709	41 133
Annen kortsiktig gjeld		4 980	10 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 975</b>	<b>53 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 685 519</b>	<b>6 809 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517316

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 953 519 925  
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 084 148	980 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 084 148</b>	<b>980 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			44 999
Annen driftskostnad		827 047	994 871
<b>Sum kostnader</b>		<b>884 097</b>	<b>1 096 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>200 051</b>	<b>-116 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 251	3 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 251</b>	<b>3 370</b>
Annen finanskostnad		207 827	128 291
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 827</b>	<b>128 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-199 576</b>	<b>-124 921</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475	-241 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>



Organisasjonsnr: 953 519 925  
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		6 697 858	6 697 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		6 697 859	6 697 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 697 859	6 697 859
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		58 690	
Andre fordringer		56 886	222 623
Sum fordringer		115 576	222 623
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 218	399 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 218	399 709
Sum omløpsmidler		498 794	622 332
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	509 134	508 659
Sum opptjent egenkapital	509 134	508 659
Sum egenkapital	511 134	510 659
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 887 544	4 056 477
Øvrig langsiktig gjeld	2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 587 544	6 756 477
Sum langsiktig gjeld	6 587 544	6 756 477
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	85 287	967
Leverandørgjeld	7 709	41 133
Annen kortsiktig gjeld	4 980	10 956
Sum kortsiktig gjeld	97 975	53 055
Sum gjeld	6 685 519	6 809 532
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7929

Borettslaget Grorudveien 39



## 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 4. juni kl. 09:00 og lukker 7. 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 avgj 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%)

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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.

Forslag til vedtak

Gabilan Gengatharan 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 til styrevernet.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 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gabilan Gengatharan
- Shanofar Mahaboob

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeganathan Sithamparanathan



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sofie Le	Grorudveien 39 C
Styremedlem	Gabilan Gengatharan	Grorudveien 39 C
Styremedlem	Shanofar Mahaboob	Grorudveien 39 A
Varamedlem	Jeganathan Sithamparanathan	Grorudveien 39 B

### 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Året 2023 har vært preget av stabilitet, uten store utbredelser eller tiltak. Styret har holdt tre offisielle styremøter, men vi har også avholdt flere oppfølgingsmøter for sikre god fremdrift og oppfølging av pågående saker. Styret har prioritert både kostnadseffektivitet og beboernes trivsel. Vi har gjennomført tiltak for å optimalisere utgifter, samtidig som vi har rettet fokus mot fremtidige forbedringer.

- For å redusere noe av kostnadene har vi forhandlet frem en ny avtale med Telenor, som vil resultere i besparelser årlig. Videre har vi byttet leverandør av gartner- og snømåkingstjenester, en overgang som har vist seg å være vellykket og kostnadseffektiv.
- Det er også blitt byttet vinduer hos 3 av leilighetene på Grorudveien 39, dette kommer av at flere av vinduene hadde problemer med fukt/ dårlig ventilering, og begynt å få råte. På sikt vil vi innhente flere tilbud for å se når vi må bytte på resterende vinduene (dette gjelder hovedsakelig vinduer mot fremsiden av bygget).
- Vi ser også på løsninger for søppelhåndtering for å holde det rent og misbruk av avfallsbeholderne våre, men vi har ikke lykket med å finne løsninger som er innenfor budsjett.

Det er også planlagt å utforske muligheten for omgjøring av fellesbodene til private boder for beboerne, med mål om å tilby bedre lagringsmuligheter og rydde opp i fellesområdene. Mer informasjon vil bli delt når vi har mottatt tilbud for dette prosjektet.

Styret vurderer en økning på 20% i felleskostnadene for 2024, og vi vil sende ut ytterligere informasjon angående dette. Det er verdt å merke seg at Grorudveien 39 har hatt minimale økninger i felleskostnadene de siste årene, noe som skiller oss fra flere andre sameier som har opplevd gjentatte økninger.

Styret er dedikert til å fortsette å forbedre hverdagen på Grorudveien 39, og vi oppfordrer alle beboere til å komme med forslag til tiltak dere mener er nødvendige eller kan hjelpe oss å kutte ned kostnader feks. Vi ber om at disse forslagene sendes inn via Vibbo, da dette gir oss bedre oversikt og kontroll over innkomne ideer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000kr til normal vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W8QJW-6D4E2-CT56I-Q5FAZ-TMDFQ-5DA5E



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>569 277</b>	<b>962 734</b>	<b>569 277</b>	<b>400 819</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	475	-241 582	209 950	168 950
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	44 999	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-168 933	-175 000	-165 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-168 458</b>	<b>-393 457</b>	<b>34 950</b>	<b>3 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>400 819</b>	<b>569 277</b>	<b>604 227</b>	<b>404 769</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	498 794	622 332
Kortsiktig gjeld	-97 975	-53 055
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>400 819</b>	<b>569 277</b>

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 460	915 728	1 108 000	1 217 000
Andre inntekter	3	45 688	64 531	27 000	27 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 084 148</b>	<b>980 259</b>	<b>1 135 000</b>	<b>1 244 000</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	0	-44 999	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 829	-9 503	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 008	-75 958	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-1 031	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-99 127	-323 128	-65 000	-83 000
Forsikringer		-85 097	-111 619	-122 000	-95 000
Festeavgift		-25 458	-25 458	-26 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-135 814	-114 169	-136 000	-158 000
Energi/fyring		-39 317	-40 697	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 808	-133 795	-138 000	-154 000
Andre driftskostnader	10	-207 557	-155 784	-90 500	-133 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-884 097</b>	<b>-1 096 920</b>	<b>-768 050</b>	<b>-845 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>200 051</b>	<b>-116 661</b>	<b>366 950</b>	<b>398 950</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 251	3 370	0	0
Finanskostnader	12	-207 827	-128 291	-157 000	-230 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-199 576</b>	<b>-124 921</b>	<b>-157 000</b>	<b>-230 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>475</b>	<b>-241 582</b>	<b>209 950</b>	<b>168 950</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		475	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-241 582		

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



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 697 858	6 697 858
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 697 859</b>	<b>6 697 859</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 251	4 606
Kundefordringer		58 690	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 762	34 740
Andre kortsiktige fordringer	15	8 873	183 277
Driftskonto OBOS-banken		168 699	91 948
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	4
Sparekonto OBOS-banken		214 511	307 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>498 794</b>	<b>622 332</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		509 134	508 659
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>511 134</b>	<b>510 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 887 544	4 056 477
Borettsinnskudd	17	2 700 000	2 700 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 587 544</b>	<b>6 756 477</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 980	9 665
Leverandørgjeld		7 709	41 133
Påløpte renter		48 156	967
Påløpte avdrag		37 131	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 975</b>	<b>53 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 196 653</b>	<b>7 320 191</b>
Pantstillelse	18	4 900 000	4 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Borettslaget Grorudveien 39

Sofie Le

Gabilan Gengatharan

Shanofar Mahaboob

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	705 000
Lån/Renter	281 760
TV	42 000
Parkeringsleie	9 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 038 460</b>

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

EasyPark	11 287
Gebyr	70
Losjen	34 331
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>45 688</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 829.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 031</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-81 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 711
Kostnader dugnader	-2 517
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-99 127</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-95 542
Renovasjonsavgift	-40 272
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-135 814</b>

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

Driftsmateriell	-1 945
Vaktmestertjenester	-79 275
Renhold ved firmaer	-60 625
Snørydding	-39 509
Andre fremmede tjenester	-408
Andre kontorkostnader	-23 454
Bank- og kortgebyr	-2 341
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-207 557</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	794
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 251</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-147 248
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 579
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 827</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 2023	8 873
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 873</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-3 604 321
Nedbetalt tidligere	712 064
Nedbetalt i år	150 545
	-2 741 712

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	35 780
Nedbetalt i år	18 388
	-1 145 832
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-3 887 544</b>

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 887 544
Påløpte avdrag	37 131
<b>TOTALT</b>	<b>3 924 675</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

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>Gabilan Gengatharan 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>



**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 kr. 50 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Gabilan Gengatharan

Shanofar Mahaboob

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jeganathan Sithamparanathan



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.