



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		732 144	666 632
Sum inntekter		732 144	666 632
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		935 099	733 940
Sum kostnader		963 624	762 465
Driftsresultat		-231 480	-95 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			398
Sum finansinntekter		0	398
Annen finanskostnad		36 805	32 712
Sum finanskostnader		36 805	32 712
Netto finans		-36 805	-32 314
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 285	-128 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 285	-128 146
Årsresultat		-268 285	-128 146
Totalresultat		-268 285	-128 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 285	-128 146
Sum overføringer og disponeringer		-268 285	-128 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 370 987	98 370 987
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 473	13 383
Sum fordringer		58 473	13 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 507	75 967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 507	75 967
Sum omløpsmidler		178 980	89 350
SUM EIENDELER		98 549 967	98 460 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 496 682	19 764 967
Sum opptjent egenkapital		19 496 682	19 764 967
Sum egenkapital		19 591 682	19 859 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 637 902	1 286 734
Øvrig langsiktig gjeld		77 300 000	77 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		78 937 902	78 586 734
Sum langsiktig gjeld		78 937 902	78 586 734
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197	
Leverandørgjeld		13 219	10 419
Annen kortsiktig gjeld		6 967	3 217
Sum kortsiktig gjeld		20 383	13 636
Sum gjeld		78 958 285	78 600 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 549 967	98 460 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239077

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 917 965 331
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		732 144	666 632
Sum inntekter		732 144	666 632
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		935 099	733 940
Sum kostnader		963 624	762 465
Driftsresultat		-231 480	-95 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			398
Sum finansinntekter		0	398
Annen finanskostnad		36 805	32 712
Sum finanskostnader		36 805	32 712
Netto finans		-36 805	-32 314
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 285	-128 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 285	-128 146
Årsresultat		-268 285	-128 146
Totalresultat		-268 285	-128 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 285	-128 146
Sum overføringer og disponeringer		-268 285	-128 146



Organisasjonsnr: 917 965 331
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 473	13 383
Sum fordringer		58 473	13 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 507	75 967
Sum omløpsmidler		178 980	89 350
SUM EIENDELER		98 549 967	98 460 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 496 682	19 764 967



Sum opptjent egenkapital	19 496 682	19 764 967
Sum egenkapital	19 591 682	19 859 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 637 902	1 286 734
Øvrig langsiktig gjeld	77 300 000	77 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	78 937 902	78 586 734
Sum langsiktig gjeld	78 937 902	78 586 734
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	197	
Leverandørgjeld	13 219	10 419
Annen kortsiktig gjeld	6 967	3 217
Sum kortsiktig gjeld	20 383	13 636
Sum gjeld	78 958 285	78 600 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 549 967	98 460 338



Organisasjonsnr: 917 965 331
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Grønlibakken 9-11 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 20. mars 2022

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 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Bjerke Høygaard er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar foreslås endret fra kr 25 000 til kr 40 000. Bakgrunnen for dette er utfordringen vi har hatt med å etablere et styre bestående av egne beboere. Som alternativ ville en eksternt styreleder alene medført en kostnad på anslagsvis kr 40 000 - 60 000 årlig (potensielt også høyere). Belastningen på styret i den situasjonen borettslaget befinner seg i har vært stor, og behovet for et stabilt styre har vært vanskelig å opprettholde. Selv med den foreslåtte endringen av honoraret er avlønningen beskjeden i forhold til innsatsen, men er en verdsettelse av ansvaret noen beboere påtar seg for fellesskapet. Det kan i denne sammenhengen nevnes krevende oppgaver som store forsikringssaker, vannskader, og rettslige skritt mot utbygger. Det er viktig at styret består av medlemmer med en egeninteresse for borettslagets drift, noe som er vanskelig å oppnå med eksterne medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Drabløs Hsu
- Øystein Bjerke Høygaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ka Yi Chiu



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Grønlibakken 9
Grønlibakken 11 A
Grønlibakken 11 B
Grønlibakken 11 C
Grønlibakken 11 D
Grønlibakken 11 E
Grønlibakken 11 F

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.

Grønlibakken 9-11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Myrdahl og Sveen AS.



Styrets arbeid 2021

Drift og vedlikehold

Styret har utført både generelt forefallende vedlikehold og større prosjekter. Høsten 2021 ble det utført et omfattende dreneringsarbeid på sørsiden av blokk nr 9 for å sikre mot ytterligere vanninntrenging i kjellerleiligheten og kjelleren. Pumpene ble i ettertid kalibrert etter alle forskrifter. Det ble også utført rørspyling av alle leiligheter og snøfangere ble montert på takene på blokkene. Trappeoppgangen i blokk nr 11A har fått installert nye lamper og det har blitt skiftet noen dårlige stikkontakter i kjelleren i nr 9.

HMS

Vi har også jobbet med generell oppfølging av HMS rutiner iht. internkontrollforskriften. Deriblant har det blitt utført kontroll av brannvernutstyr og det elektriske anlegget på fellesområdene.

Økonomi

Etttersom vi har stram økonomi i borettslaget grunnet uforutsette rehabiliteringsarbeider har styret gjort en gjennomgang av borettslagets utgifter, kutting i kostnader til trappevask, kutt fra vaktmesteravtalen mm. I tillegg til oppfølging av skadesak andel 1 er videre arbeider som styret har gående følgende:

- Tilbudsinnhenting, elektriker til fellesområdene
- Elbillading
- Sak mot Merkantilbygg
- Forsikringssaker
- Bytte av tak på blokkene
- Generell oppfølging av beboere, mail, økonomi mm.

Møte i forliksrådet

Styret møtte Merkantilbygg i forliksrådet den 11.11.21. Partene kom ikke til forlik og saken ble innstilt. Styret arbeider videre med saken og vurderer videre saksgang. Neste rettskritt vil i så fall være å ta saken videre til tingretten.

Informasjon fra styret

Felleskostnader: Styret så behovet for å øke felleskostnadene grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid og borettslagets allerede trange økonomi. 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 732 144.

Andre inntekter består i hovedsak av utfaktureringer for elbillading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 963 624.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 268 285 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 158 597 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 77 474. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønlibakken 9-11 Borettslag.

Lån

Grønlibakken 9-11 Borettslag 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FEGTK-WDVAJ-NFQGV-PIUL2-8HOJ5-46PUG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-21 18:39:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEGTK-WDVJA-NFQGY-PIUL2-8HQJ5-46PUG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	75 714	257 674	75 714	158 596
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-268 285	-128 146	-1 376 200	72 500
Tillegg for nye langsiktige lån 14	1 662 970	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-1 311 802	-53 813	-57 000	-75 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	82 883	-181 959	-1 433 200	-2 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	158 597	75 714	-1 357 486	156 096

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	178 980	89 350
Kortsiktig gjeld	-20 383	-13 636
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	158 597	75 714



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	717 372	663 932	714 000	747 000
Andre inntekter	3	14 772	2 700	7 200	6 000
SUM DRIFTSINTEKTER		732 144	666 632	721 200	753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 500	-3 500
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 380	-7 045	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 780	-66 875	-69 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-28 511	-57 221	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-544 153	-234 453	-120 000	-115 000
Forsikringer		-39 526	-63 244	-49 500	-117 000
Kommunale avgifter	9	-132 227	-126 381	-129 000	-135 000
Energi/fyring		-27 284	-18 359	-16 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 996	-65 130	-68 000	-73 000
Andre driftskostnader	10	-57 242	-95 232	-100 000	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-963 624	-762 465	-627 000	-643 500
DRIFTSRESULTAT		-231 480	-95 833	94 200	109 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	398	1 000	0
Finanskostnader	11	-36 805	-32 712	-27 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 805	-32 314	-26 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		-268 285	-128 146	68 200	72 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-268 285	-128 146		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	87 900 000	87 900 000
Tomt		10 470 987	10 470 987
SUM ANLEGGSMIDLER		98 370 987	98 370 987
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 383
Forskuddsbetalte kostnader		38 401	0
Andre kortsiktige fordringer	13	20 072	10 000
Driftskonto OBOS-banken		120 507	75 967
SUM OMLØPSMIDLER		178 980	89 350
SUM EIENDELER		98 549 967	98 460 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 5000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		19 496 682	19 764 967
SUM EGENKAPITAL		19 591 682	19 859 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 637 902	1 286 734
Borettsinnskudd	15	77 300 000	77 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 937 902	78 586 734
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 967	3 217
Leverandørgjeld		13 219	10 419
Påløpte renter		197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 383	13 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 549 967	98 460 338
Pantstillelse	16	79 212 970	78 657 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.02.2022
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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	400 020
Felleskostnader	166 140
Renter og avdrag	87 670
TV/bredbånd	45 276
TV/bredbånd	16 170
Eiendomsskatt	2 096
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	717 372

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

Strøm Elbil 2021	10 072
Vaskerom	4 700
SUM ANDRE INNTEKTER	14 772

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 380.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 766
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 145
Andre konsulentonorarer	-5 600
SUM KONSULENTHONORAR	-28 511

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 538
Drift/vedlikehold VVS	-451 753
Drift/vedlikehold elektro	-25 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 408
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-544 153

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

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

Eiendomsskatt	-2 096
Vann- og avløpsavgift	-76 459
Feieavgift	-2 084
Renovasjonsavgift	-50 892
Kommunale avgifter	-695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 227

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 976
Snørydding	-49 472
Trykksaker	-229
Andre kontorkostnader	-928
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 242

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 481
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 241
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 083
SUM FINANSKOSTNADER	-36 805

NOTE: 12**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: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm Elbil	10 072
Utestående felleskostnader jan-apr 2018	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 072

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 357 000
Nedbetalt tidligere	70 266
Nedbetalt i år	1 286 734

0

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-1 662 970
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	25 068

-1 637 902**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 637 902****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-77 300 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-77 300 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 300 000
Pantelån	1 637 902
TOTALT	78 937 902

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

Bygninger	87 900 000
Tomt	10 470 987
TOTALT	98 370 987



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 17.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Øystein Bjerke Høygaard er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Marianne Drabløs Hsu

Øystein Bjerke Høygaard

Varamedlem (1 skal velges)

Ka Yi Chiu



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.