



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
Forretningsadresse: Grünersgate 4  
0552 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		902 255	865 512
<b>Sum inntekter</b>		<b>902 255</b>	<b>865 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		631 299	679 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>671 234</b>	<b>719 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 021</b>	<b>146 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 317	13 562
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 317</b>	<b>13 562</b>
Annen finanskostnad		275 211	238 391
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 211</b>	<b>238 391</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-260 894</b>	<b>-224 829</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 873	-78 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-13 689	-5 755
Andre fordringer		53 321	28 085
Sum fordringer		39 632	22 330
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 586	221 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 586	221 955
Sum omløpsmidler		105 218	244 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 318 583	1 288 710
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 318 583</b>	<b>-1 288 710</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 317 383</b>	<b>-1 287 510</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 419 591	4 504 294
Øvrig langsiktig gjeld		1 664 580	1 664 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 084 171</b>	<b>6 168 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 084 171</b>	<b>6 168 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 482	30 954
Leverandørgjeld		12 611	15 136
Annen kortsiktig gjeld		13 817	6 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 910</b>	<b>52 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 112 081</b>	<b>6 221 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 552941

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 847 262 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4  
Forretningsadresse: Grønnersgate 4  
0552 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		902 255	865 512
<b>Sum inntekter</b>		<b>902 255</b>	<b>865 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		631 299	679 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>671 234</b>	<b>719 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 021</b>	<b>146 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 317	13 562
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 317</b>	<b>13 562</b>
Annen finanskostnad		275 211	238 391
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 211</b>	<b>238 391</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-260 894</b>	<b>-224 829</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 873	-78 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 689 480	4 689 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-13 689	-5 755
Andre fordringer		53 321	28 085
Sum fordringer		39 632	22 330
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 586	221 955
Sum omløpsmidler		105 218	244 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 318 583	1 288 710
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 318 583</b>	<b>-1 288 710</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 317 383</b>	<b>-1 287 510</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 419 591	4 504 294
Øvrig langsiktig gjeld	1 664 580	1 664 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 084 171</b>	<b>6 168 874</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 084 171</b>	<b>6 168 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 482	30 954
Leverandørgjeld	12 611	15 136
Annen kortsiktig gjeld	13 817	6 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 910</b>	<b>52 400</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 112 081</b>	<b>6 221 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>



Organisasjonsnr: 847 262 222  
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

#### Note

4

#### 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 2025

## Innkalling

S.nr. 5145

BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5145>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styreleder Christian Elgvin velges til møteleder.

### Forslag til vedtak

Christian Elgvin er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Madeleine Moe som protokollvitne,

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Elgvin foreslått. Som protokollvitne ble Madeleine Moe foreslått.

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5145 Borettslaget Gruners Gate 4.pdf
2. 5145 Årsregnskap 2024.pdf
3. ÅRSRAPPORT FOR 2024 copy.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000. Revisor honoreres etter regning.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 35.000. Revisor honoreres etter regning.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret innstiller Janiche Aanensen som styremedlem for 2 år. Styret innstiller Marte Ziolkowski som varamedlem for 1 år. Styret innstiller Sondre Breivik som varamedlem for 1 år.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janiche Aanensen



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Ziolkowski
- Sondre Breivik

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: 75YDI-PSASV-YSTPB-CEPHU-UX7YT-BHOHN



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo DokumentInnøkket:7SYDI-PSASV-Y5TP8-CEPHU-UX7YT-BHOHN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller ved å bruke et Gruners Gate 4.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



<b>BORETTLAGET GRUNERS GATE 4</b>						
<b>ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145</b>						
<b>INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET</b>						
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. 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.						
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>						
<b>Note</b>						
<b>2024</b>						
<b>2023</b>						
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>						
<b>191 884</b>						
<b>363 340</b>						
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>						
Årets resultat (se res.regnskapet)						
-29 873						
-78 805						
Fradrag for avdrag på langs. lån						
14						
-84 703						
-92 651						
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>						
<b>-114 576</b>						
<b>-171 456</b>						
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>						
<b>77 308</b>						
<b>191 884</b>						
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>						
Omløpsmidler						
105 218						
244 284						
Kortsiktig gjeld						
-27 910						
-52 400						
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>						
<b>77 308</b>						
<b>191 884</b>						



BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4						
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145						
RESULTATREGNSKAP						
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	902 255	855 552	855 552	997 853	
Andre inntekter		0	9 960	0	0	
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>902 255</b>	<b>865 512</b>	<b>855 552</b>	<b>997 853</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-7 462	-5 000	
Styreonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	
Revisjonshonorar	5	-6 783	-8 863	-9 173	-8 000	
Regnskapsførerhonorar		-31 644	-30 050	-31 252	-33 000	
Konsulenthonorar	6	-7 229	-9 910	-8 750	-6 000	
Drift og vedlikehold	7	-80 056	-117 691	-107 169	-100 000	
Forsikringer		-133 427	-126 565	-131 628	-136 000	
Kommunale avgifter	8	-170 034	-151 050	-171 924	-188 000	
Energi/fyring		-45 477	-56 133	-55 000	-50 000	
TV-anlegg/bredbånd		-78 278	-74 499	-77 479	-80 000	
Andre driftskostnader	9	-78 372	-104 793	-102 547	-50 000	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-671 234</b>	<b>-719 488</b>	<b>-737 384</b>	<b>-691 000</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>231 021</b>	<b>146 024</b>	<b>118 168</b>	<b>306 853</b>	
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	10	14 317	13 562	11 252	12 000	
Finanskostnader	11	-275 211	-238 391	-268 668	-270 000	
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-260 894</b>	<b>-224 829</b>	<b>-257 416</b>	<b>-258 000</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 873</b>	<b>-78 805</b>	<b>-139 248</b>	<b>48 853</b>	
Overføringer:						
Udekket tap		-29 873	-78 805			



BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4						
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145						
BALANSE						
			Note	2024	2023	
<b>EIENDELER</b>						
<b>ANLEGGSMIDLER</b>						
Bygninger			12	4 089 480	4 089 480	
Tomt				600 000	600 000	
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>				<b>4 689 480</b>	<b>4 689 480</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>						
Restanser på felleskostnader				128	555	
Forskuddsbetalte kostnader				39 504	21 775	
Driftskonto OBOS-banken				45 465	202 535	
Sparekonto OBOS-banken				20 121	19 419	
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>				<b>105 218</b>	<b>244 284</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>				<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>EGENKAPITAL</b>						
Innskutt egenkapital 12 * 100				1 200	1 200	
Udekket tap			13	-1 318 583	-1 288 710	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>				<b>-1 317 383</b>	<b>-1 287 510</b>	
<b>GJELD</b>						
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>						
Pante- og gjeldsbrevlån			14	4 419 591	4 504 294	
Borettsinnskudd			15	1 664 580	1 664 580	
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>				<b>6 084 171</b>	<b>6 168 874</b>	
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>						
Forskuddsbetalte felleskostnader				13 817	6 310	
Leverandørgjeld				12 611	15 136	
Påløpte renter				1 482	23 689	
Påløpte avdrag				0	7 265	
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>				<b>27 910</b>	<b>52 400</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>				<b>4 794 698</b>	<b>4 933 764</b>	
Pantstillelse			16	8 111 595	8 111 595	
Garantiansvar				0	0	
Oslo, _____.2025						
Styret i Borettslaget Gruners Gate 4						
Christian Elgvin			Janiche Aanensen			Ingvild Hege Vesterdal



<b>NOTE: 1</b>					
<b>REGNSKAPSPRINSIPPER</b>					
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.					
<b>INNTEKTER</b>					
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.					
<b>HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD</b>					
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.					
<b>FORDRINGER</b>					
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.					
<b>SKATTETREKKS KONTTO</b>					
Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.					
<b>NOTE: 2</b>					
<b>INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>					
Felleskostnader					811 295
Trappevask og vaktmester					74 988
Leietillegg for påbygg					15 972
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>					<b>902 255</b>
<b>NOTE: 3</b>					
<b>PERSONALKOSTNADER</b>					
Arbeidsgiveravgift					-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>					<b>-4 935</b>
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.					
<b>NOTE: 4</b>					
<b>STYREHONORAR</b>					
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.					
<b>NOTE: 5</b>					
<b>REVISJONSHONORAR</b>					
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 783.					



<b>NOTE: 6</b>					
<b>KONSULENTHONORAR</b>					
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS					-7 229
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>					<b>-7 229</b>
<b>NOTE: 7</b>					
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>					
Drift/vedlikehold bygninger					-28 542
Drift/vedlikehold utvendig anlegg					-11 041
Drift/vedlikehold brannsikring					-39 890
Kostnader dugnader					-583
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>					<b>-80 056</b>
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.					
<b>NOTE: 8</b>					
<b>KOMMUNALE AVGIFTER</b>					
Eiendomsskatt					-1 650
Vann- og avløpsavgift					-101 296
Feieavgift					-3 536
Renovasjonsavgift					-63 552
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>					<b>-170 034</b>
<b>NOTE: 9</b>					
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>					
Container					-1 640
Skadedyrarbeid					-5 614
Vaktmestertjenester					-25 764
Renhold ved firmaer					-40 584
Andre fremmede tjenester					-2 453
Andre kontorkostnader					-90
Bank- og kortgebyr					-2 226
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>					<b>-78 372</b>
<b>NOTE: 10</b>					
<b>FINANSINTEKTER</b>					
Renter av driftskonto i OBOS-banken					386
Renter av sparekonto i OBOS-banken					702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader					463
Kundeutbyte fra Gjensidige					12 766
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>					<b>14 317</b>
<b>NOTE: 11</b>					
<b>FINANSKOSTNADER</b>					
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt					-27 051
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt					-247 849
Renter på leverandørgjeld					-239
Andre rentekostnader					-72
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>					<b>-275 211</b>



<b>NOTE: 12</b>						
<b>BYGNINGER</b>						
Tilgang 1985						4 089 480
<b>SUM BYGNINGER</b>						<b>4 089 480</b>
Tomten ble kjøpt i 1985.						
Gnr.228/bnr.54 M. flere						
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.						
<b>NOTE: 13</b>						
<b>UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)</b>						
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.						
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.						
<b>NOTE: 14</b>						
<b>PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>						
OBOS Boligkreditt AS						
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.						
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.						
Opprinnelig 2015						-641 453
Nedbetalt tidligere						198 580
Nedbetalt i år						26 059
						-416 814
OBOS Boligkreditt AS						
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.						
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.						
Opprinnelig 2021						-4 273 302
Nedbetalt tidligere						211 881
Nedbetalt i år						58 644
						-4 002 777
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>						<b>-4 419 591</b>
<b>NOTE: 15</b>						
<b>BORETTSINNSKUDD</b>						
Opprinnelig 1985						-1 532 680
Øket 2002						-131 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>						<b>-1 664 580</b>
<b>NOTE: 16</b>						
<b>PANTSTILLELSE</b>						
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:						
Borettsinnskudd						1 664 580
Pantelån						4 419 591
<b>TOTALT</b>						<b>6 084 171</b>
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:						
Bygninger						4 089 480
Tomt						600 000
<b>TOTALT</b>						<b>4 689 480</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Øivind Huuse f.o.m 28.5 t.o.m 21.10

Styremedlem: Janiche Aanensen 2023 - 2025

Styremedlem: Ingvild Vesterdal 2024 - 2026

Fra ekstraordinært styrevalg 21-24.10/24:

Styreleder Christian Elgvin 10/24 - 2026

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Niclas Blådal: 2024 – 2025

Audun Ellertsen: 2024 - 2025

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

**Borettslaget har egen side på [vibbo.no](http://vibbo.no) hvor styret, andelseiere og beboere kan kommunisere med hverandre. Her ligger også generelle opplysninger om Borettslaget og sin egen bolig.**

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 5 tillitsvalgte har det fungert 2 kvinner og 3 menn.

Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen direkte ansatt, men har innleid arbeidskraft for trappevask og vaktmestertjenester.

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Autorisert regnskapfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil J Havre, OBOS

Borettslagets revisor er BDO AS.

### EIENDOMMEN

Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847 262 222.

Borettslaget ligger i Oslo Kommune og har følgende gårds- og bruksnummer:

Steenstrupsgate 2: 228/392, Grünersgate 4: 228/54.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslag til egen bolig i borettslaget. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det totale sykefraværet har i 2024 vært på 0%. Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2024.

## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72067487. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at Borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet

får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne

i bygningen.

**Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til forsikringsavdelingen i Obos, tlf 22 86 55 00 e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Det er installert brannvarslinganlegg i leilighetene og i oppgangene. Det **skal** være brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret er tilstede og

fungerer. Husk at apparatene bør snues opp ned minst årlig. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6 des 1996 med virkning fra 1.januar 1997.

Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter

blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er



gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesanlegget til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslaget har lån i OBOS. Se balansen samt noter i regnskapet.

## **EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER**

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris.

## **KABEL-TV**

Telia er leverandør av kabel-tv-tjenester til borettslaget, i tillegg til eventuelt bredbånd, telefoni og digital-tv. Det er inngått kollektiv avtale for beboere mellom borettslaget og telia på digital-tv, evt internett.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv-anlegget.

## **AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT**

OBOS har fremforhandlet avtale med Entelios for leveranse av el-kraft. Kraftforvaltningsavtalen løper til den blir sagt opp. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

## **STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

2023 Nytt calling-anlegg installert av Defigo AS.

2021 Nye innvendige stålrør i pipene i S2. Utført av Drogseth AS.

2021 Takrehabilitering fullført. Utført av Drogseth AS.

2021 Nytt låsesystem i Borettslaget. Utført av Låshuset AS

2020 Oppstart av fullstendig takrehabilitering og skifte av yttertak, rehabilitering av innertak, bjelkelag, piper og beslag. Utføres av Drogseth as.

2020 Oppgradering av brannvarslingsanlegget. Nye følere og nye paneler. Utført av Siemens.

2019 Oppgradering av elektrisk anlegg: Resterende arbeider på loft og i kjeller. Nye automatsikringer på fellesanlegg i kjellere. Utført av TN-Elektro as.



Takopplett bygget i tilknytning til loftsleiligheten i St2. Bekostet av eier.

Utført av Ansnes AS.

2017 Rens av leilighetenes avløpsrør og ventilasjonsanlegg.

Tømming og spyling av utvendige og innvendige avløpskummer. Utført av Gravco as/Miljøteknikk AS

Elektrisk arbeide utført i begge kjellere, nye led-lamper, utbedring av ledninger, strøm til uteboder, lys ved port. Utført av TN-Elektro AS.

2015 Brannsikring. Fullstendig oppgradering i kjeller, oppgang, loft etter krav fra Brann-og Redningsetaten. Utført av Firesafe as

2014 6 balkonger er montert. Utført av Balkongteam AS

2013 Nye innvendige stålrør i pipene i Grünersgt 4. Utført av Pewi AS

2013 Total oppussing av utvendig fasade av begge gårder i 1. etg høyde. Utført av Alfa Malermester as

2013 Oppussing av oppgangen i St2. Utført av Alfa Malermester.

2013 Rehabilitering av veranda i Grünersgt 4. Lekkasje. Utskiftning/ reparasjon av bærebjelker. Ny membran. Utført av Brodin AS

2009 Oppussing av gavlvegg Steenstrupsgate, med drenering. Utført av Landscape AS

2006 Varmtvannsanlegg. Det installeres felles varmtvannsanlegg i Grünersgt 4. Alle leiligheter har nå felles varmtvann.

2003 Brannvarslingsanlegg montert.

2003 Piper. Pussing og tetting av fuger på tre piper i Steenstrupsgt2.

2002 Ny port mot gaten.

2002 Takplater tettset.

2001 Bredbåndsfabrikken installerer kabler.

2000 Rehabilitering av veranda i Steenstrupsgt2.

2000 Utskiftning av entrédører hos samtlige, samt ytterdører i begge gårdene.

1999 Soilrør på taket skiftet.

1996 Reparasjon av sementpuss på gulv, oppussing av murvegger.

Innsetting av avtrekksventiler i murpiper, tetting av rørgjennomføringer og innkledning av avløpsrør.

Fasader mot gate og gårdsplass: Male- og pussreparasjoner av pussflater, vinduer og ytterdør.



Frigavl: Pussreparasjoner.

Yttertak: Rapping og avdekningsbeslag på piper, utskifting av gavlbeslag.

Trapperom: Legging av linoleum.

1985 Gårdene ble rehabilitert gjennom Oslo Byfornyelse.

### **Andre bemerkninger:**

Styret minner om at fellesarealer skal holdes frie for private eiendeler. Styret minner i tillegg om at gips, elektrisk avfall og annet miljøavfall ikke skal i våre avfallscontainere. Nærmeste avfallstasjon er Sofienbergparken. Styret minner om at andelseiernes skal hjelpe til å holde fellesområder rene og pene. Måke snø når det trengs. Støvsuger er tidligere innkjøpt.

Vi har også en bladsuger/blåser til bruk. Begge er i kjelleren i Gr4. Bakgården kan gjerne spyles. Blomster bør vannes.

Borettslaget har trappevasktjeneste gjennom Rene Bygårder. I tråd med årsmøte-vedtak 2024 er Vaktmestertjenester oppsagt som et kostnadsbesparende tiltak. Dette vil kreve noe mer innsats fra beboere.

### **STYRETS ARBEID**

Styret har avholdt 5 styremøter, 1 ordinært årsmøte 28 mai, og 1 ekstraordinært styrevalg 21.10 for valg av ny styreleder da eksisterende leder flyttet. Vi har i tillegg fast kommunikasjon pr. e-post og uformelle møter medlemmene imellom.

1. Det ble avholdt vårdugnad 21.4 med utmerket innsats.
2. Styret og/eller beboere har også i år foretatt forefallende vedlikeholdsarbeide i gården, så som fjerning av graffiti, og annet.
3. Styret presiserer at det ser noe av punkt 2 som utenfor styrets generelle arbeidsoppgaver, og noe av arbeidet kan bli fakturert borettslaget. Styret har ikke fakturert for dette arbeidet i 2024. Styret ser gjerne at andre hjelper til med dette mot et honorar f.eks. på 250.- pr time. De kan henvende seg til styret. Arbeidet skal godkjennes av styret på forhånd.
4. Styret har behandlet diverse forespørsler fra andelseiere.

### **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et rett bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2025.

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat er på kr -29.873,- som fremkommer i resultatregnskapet.

### **DISPONIBLE MIDLER**



Borettslagets disponible midler per 31.12.2024 utgjør kr 77.308,-.

## **INNETEKTER**

Inntektene i 2024 var til sammen på kr 902.255,-

## **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2024 var på kr 671.234,-

Det vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

**LÅN** Borettslaget har tatt opp lån i OBOS-bank på kr 4.419.591,- pr. 31.12.24.

## **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

## **INNETEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2025 (Budsjett)**

Til orientering for årsmøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2025. Tallene er vist som egen kolonne til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet er medtatt heving av fellesutgifter med 5% fra 1.5.25. Styret påpeker at på grunn av en økning i utgifter generelt, og de tidligere rentehevinger på vårt lån i Obos, har borettslaget ikke lenger en god nok buffer, og ytterligere heving av fellesutgifter bør påregnes. Styret ser fortløpende etter andre kostnadsbesparende tiltak.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 306.853,- og et forventet årsresultat på kr 48.853,-.

Oslo, 20.04.2025

I styret for GRÜNERSGATE 4 BORETTSLAG

Christian Elgvin/s/ Janiche Aanensen /s/ Ingvild Vesterdal /s/



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.25

Selskapsnummer: 5145 Selskapsnavn: BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

### 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>Christian Elgvin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Christian Elgvin foreslått. Som protokollvitne ble Madeleine Moe foreslått.</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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 35.000. Revisor honoreres etter regning.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Janiche Aanensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Marte Ziolkowski

Sondre Breivik



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.