



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### 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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 910	766 757
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 910</b>	<b>766 757</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		661 352	559 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>706 992</b>	<b>605 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>167 918</b>	<b>161 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 169	327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 169</b>	<b>327</b>
Annen finanskostnad		82 072	50 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 072</b>	<b>50 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 903</b>	<b>-50 527</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 015	110 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</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		98 370 987	98 370 987
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		64 253	62 086
Sum fordringer		64 253	62 121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 625	143 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 625	143 284
Sum omløpsmidler		254 878	205 405
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 694 398	19 607 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 694 398</b>	<b>19 607 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 789 398</b>	<b>19 702 382</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 507 930	1 567 275
Øvrig langsiktig gjeld		77 300 000	77 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 807 930</b>	<b>78 867 275</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 807 930</b>	<b>78 867 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 816	382
Leverandørgjeld		9 903	2 292
Annen kortsiktig gjeld		5 819	4 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 538</b>	<b>6 735</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 836 468</b>	<b>78 874 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606177

**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: 01.01.2023 - 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

**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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		874 910	766 757
<b>Sum inntekter</b>		<b>874 910</b>	<b>766 757</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		661 352	559 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>706 992</b>	<b>605 529</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>167 918</b>	<b>161 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 169	327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 169</b>	<b>327</b>
Annen finanskostnad		82 072	50 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 072</b>	<b>50 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 903</b>	<b>-50 527</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 015	110 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 370 987	98 370 987
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		64 253	62 086
Sum fordringer		64 253	62 121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 625	143 284
Sum omløpsmidler		254 878	205 405
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	19 694 398	19 607 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 694 398</b>	<b>19 607 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 789 398</b>	<b>19 702 382</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 507 930	1 567 275
Øvrig langsiktig gjeld	77 300 000	77 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>78 807 930</b>	<b>78 867 275</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>78 807 930</b>	<b>78 867 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 816	382
Leverandørgjeld	9 903	2 292
Annen kortsiktig gjeld	5 819	4 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>28 538</b>	<b>6 735</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 836 468</b>	<b>78 874 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>



Organisasjonsnr: 917 965 331  
GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7788

Grønlibakken 9-11 Borettslag



## 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 14. mars kl. 16:00 og lukker 17. mars kl. 16:00.

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 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om installasjon av elbillader i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Mork Nielsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Benedicte Adrian og Øystein Høygaard er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsrapport-7788 Grønlibakken 9-11 Borettslag.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

#### Sak 6

### Forslag om installasjon av elbillader i borettslaget

#### Forslag fremmet av:

David Nguyen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i borettslaget har elbil eller planlegger å skaffe seg det i nær fremtid. Det er derfor behov for å installere elbilladere på parkeringsplassen for å sikre trygg, rask og enkel lading av elbilene. Elbilladere vil også øke verdien på boligene og bidra til et grønnere miljø. Ønsker oppdatering på plan og tiltak på dette.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at borettslaget innhenter tilbud fra flere leverandører av elbilladere, og velger den som gir best pris, kvalitet og service. Det foreslås også at kostnadene for installasjon og drift av elbilladere diskuteres og fordeles på en rettferdig måte.

Det foreslås videre at borettslaget kommer med en oppdatering på hvordan prosessen med installasjon av elbilladere ligger an.

#### Sak 7



## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Mork Nielsen
- Øystein Bjerke Høygaard

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Anders Westgaard

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Lindberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Tor Anders Westgaard	Grønlibakken 11 E
Varamedlem	Ka Yi Chiu	Grønlibakken 11 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Grønlibakken 9-11 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

144      1051

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Borettslaget ser tilbake på et år med mye ekstremvær som i høst uheldigvis resulterte i vanninntrenging i kjelleren og flere skadesaker. Skadesakene som sådan er nå oppe og avgjort, men styret vil arbeide videre med kartlegging av skadereduserende tiltak og utvendig vedlikeholdsarbeid av bygningsmasse ned mot grunn.

## Styremøter

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

- Oppføring av ny sykkelbod
- Overvannshåndtering og drenering
- Elbillading
- Generell oppfølging av henvendelser, økonomi mm.

## Drift og vedlikehold

Borettslaget har utført både generelt vedlikehold og arbeidet med planlegging av noen større prosjekter i året som har gått. Vi har i løpet av våren 2023 fått utført takarbeider på begge blokkene hvor ødelagte takstein ble fjernet og skiftet. Vi fikk innvilget tilskudd til ny sykkelbod som etter planen skulle bli oppført innen høsten 2023. Grunnet ekstremvær og vanninntrenging i kjelleren måtte dette prosjektet settes på vent på ubestemt tid. Siste frist for å benytte tilskuddet løper ut i midten av mars, så styret vil undersøke hvilke alternativer vi har for videre gjennomføring. Per nå må prosjektet vente til tomt- og grunnforhold er ferdig kartlagt. Vi avholdt både vårdugnad og høstdugnad hvor vi fikk ryddet og organisert ute og inne. Styret har over lengre tid vært i kontakt med Vann- og Avløpsetaten om utredning av bekken som kommer ut i skrånningen mot Skrabben. Det ble ikke funnet noen kilder til lekkasje på det kommunale vann-nettet, og dermed konkludert med at det må være en naturlig vannkilde. Konklusjonen medfører at ansvaret for overvannshåndtering ligger hos oss, så vi fortsetter å jobbe mot bedret overvannshåndtering på hele tomten. Etter regnfallet som kom høsten 2023 er dette vår øverste prioritering for å hindre fremtidig vanninntrenging. Vi har i ettertid hatt befaring med en anleggsgartner som etter planen vil gå i gang med gravearbeid og drenering i løpet av våren. Ved årsskiftet fikk vi også innvilget støtte med inntil 50 % for installering av infrastruktur for el-bil lading. Arbeidsgruppen for el-bil lading vil bli etablert snarest. Vi har også fått flere nye naboer i løpet av året som vi gleder oss til å bli bedre kjent med.

## Felleskostnader

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



## 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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 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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRØNLIBAKKEN 9-11 BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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/revisionsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnr: W4DMBFE3H6-4X4QT-6ET7X-WCAFS-HXGT



# 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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-04 19:27:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4DMB-FE3H6-4X4QT-6E7X-WCAFS-HXGT

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://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](mailto: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/validator>

12 av 21 Årsrapport-7788 Grønlibakken 9-11 Borettslag.pdf



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

### 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>198 670</b>	<b>158 596</b>	<b>198 670</b>	<b>226 340</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		87 015	110 700	23 909	-199 457
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-59 345	-70 627	-65 000	-58 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>27 670</b>	<b>40 073</b>	<b>-41 091</b>	<b>-257 457</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>226 340</b>	<b>198 670</b>	<b>157 579</b>	<b>-31 117</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		254 878	205 405
Kortsiktig gjeld		-28 538	-6 735
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>226 340</b>	<b>198 670</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023		Regnskap 2022		Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>							
Innkrevde felleskostnader	2	856 068	740 972	847 000	967 000		
Ladeinntekter EL-bil			0 8 000	10 000	10 000		
Andre inntekter	3	18 842	17 785	18 000	18 000		
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>874 910</b>	<b>766 757</b>	<b>875 000</b>	<b>995 000</b>		
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>							
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000		
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000		
Revisjonshonorar	6	-8 761	-8 344	-8 000	-8 149		
Forretningsførerhonorar		-73 620	-70 778	-73 000	-74 508		
Konsulenthonorar	7	-28 517	-7 079	-10 000	-15 000		
Drift og vedlikehold	8	-85 919	-66 486	-225 000	-378 000		
Forsikringer		-119 823	-69 974	-90 000	-143 000		
Kommunale avgifter	9	-169 392	-138 642	-157 800	-192 800		
Energi/fyring		-27 694	-35 802	-35 000	-35 000		
TV-anlegg/bredbånd		-87 328	-107 595	-77 000	-95 000		
Andre driftskostnader	10	-60 297	-55 190	-57 000	-67 000		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-706 992</b>	<b>-605 529</b>	<b>-778 800</b>	<b>-1 054 457</b>		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>167 918</b>	<b>161 227</b>	<b>96 200</b>	<b>-59 457</b>		
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>							
Finansinntekter	11	1 169	327	0	0		
Finanskostnader	12	-82 072	-50 854	-72 291	-140 000		
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 903</b>	<b>-50 527</b>	<b>-72 291</b>	<b>-140 000</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>87 015</b>	<b>110 700</b>	<b>23 909</b>	<b>-199 457</b>		
Overføringer:							
Til opptjent egenkapital		87 015	0				



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	87 900 000	87 900 000
Tomt	13	10 470 987	10 470 987
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 370 987</b>	<b>98 370 987</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30	54
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		54 223	52 032
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	10 000
Driftskonto OBOS-banken		190 625	143 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>254 878</b>	<b>205 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 5 000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		19 694 398	19 607 382
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 789 398</b>	<b>19 702 382</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 507 930	1 567 275
Borettsinnskudd	16	77 300 000	77 300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 807 930</b>	<b>78 867 275</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 819	4 061
Leverandørgjeld		9 903	2 292
Påløpte renter		8 022	382
Påløpte avdrag		4 794	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 538</b>	<b>6 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 625 865</b>	<b>98 576 392</b>



Pantstillelse	17	78 962 970	78 962 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024

Styret i Grønlibakken 9-11 Borettslag

Marie Nielsen Mork /s/

Benedicte Adrian /s/

Asfaha G. Daniel /s/

Øystein Bjerke Høygaard /s/

Tor Anders Westgaard /s/

## 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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	457 620
Felleskostnader	190 068
TV	85 344
Lån	83 232



Kabel-TV	30 480
Eiendomsskatt	9 324
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>856 068</b>

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

Automatpenger	10 950
Nettinnbetalinger	7 892
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 842</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 761.

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

Juridisk bistand	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 517</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 286
Kostnader dugnader	-158
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 919</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 333
Vann- og avløpsavgift	-25 079
Feieavgift	-414
Renovasjonsavgift	-141 565
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-169 392</b>

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

Snørydding	-56 832
Andre fremmede tjenester	-520
Trykksaker	-256
Andre kontorkostnader	-393
Bank- og kortgebyr	-2 296



## 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 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.24

Selskapsnummer: 7788 Selskapsnavn: Grønlibakken 9-11 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Marie Mork Nielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Benedicte Adrian og Øystein Høygaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Forslag om installasjon av elbillader i borettslaget**

Det foreslås at borettslaget innhenter tilbud fra flere leverandører av elbilladere, og velger den som gir best pris, kvalitet og service. Det foreslås også at kostnadene for installasjon og drift av elbilladene diskuteres og fordeles på en rettferdig måte.

Det foreslås videre at borettslaget kommer med en oppdatering på hvordan prosessen med installasjon av elbilladere ligger an.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Marie Mork Nielsen  
 Øystein Bjerke Høygaard

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Tor Anders Westgaard

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Cathrine Lindberg



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.