



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 045 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 042 390	12 638 178
Sum inntekter		12 042 390	12 638 178
Kostnader			
Lønnskostnad		92 421	22 820
Annen driftskostnad		1 749 023	1 549 606
Sum kostnader		1 841 444	1 572 426
Driftsresultat		10 200 946	11 065 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 301	3 458
Sum finansinntekter		8 301	3 458
Annen finanskostnad		3 231 606	1 339 530
Sum finanskostnader		3 231 606	1 339 530
Netto finans		-3 223 304	-1 336 072
Resultat før skattekostnad		6 977 642	9 729 680
Årsresultat		6 977 642	9 729 680
Totalresultat		6 977 642	9 729 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 977 642	9 729 680
Sum overføringer og disponeringer		6 977 642	9 729 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		169 670 000	169 670 000
Sum varige driftsmidler		169 670 000	169 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 670 000	169 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 500	99 401
Sum fordringer		69 500	99 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 124	1 087 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 124	1 087 653
Sum omløpsmidler		1 358 625	1 187 054
SUM EIENDELER		171 028 625	170 857 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 189 173	11 211 532
Sum opptjent egenkapital		18 189 173	11 211 532
Sum egenkapital		18 459 173	11 481 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 043 638	107 880 580
Øvrig langsiktig gjeld		50 901 000	50 901 000
Sum annen langsiktig gjeld		151 944 638	158 781 580
Sum langsiktig gjeld		151 944 638	158 781 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		474 460	405 175
Leverandørgjeld		37 371	99 538
Annen kortsiktig gjeld		112 982	89 230
Sum kortsiktig gjeld		624 813	593 943
Sum gjeld		152 569 451	159 375 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 028 625	170 857 054



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446236

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 045 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 042 390	12 638 178
Sum inntekter		12 042 390	12 638 178
Kostnader			
Lønnskostnad		92 421	22 820
Annen driftskostnad		1 749 023	1 549 606
Sum kostnader		1 841 444	1 572 426
Driftsresultat		10 200 946	11 065 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 301	3 458
Sum finansinntekter		8 301	3 458
Annen finanskostnad		3 231 606	1 339 530
Sum finanskostnader		3 231 606	1 339 530
Netto finans		-3 223 304	-1 336 072
Resultat før skattekostnad		6 977 642	9 729 680
Årsresultat		6 977 642	9 729 680
Totalresultat		6 977 642	9 729 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 977 642	9 729 680
Sum overføringer og disponeringer		6 977 642	9 729 680



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		169 670 000	169 670 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 670 000	169 670 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 500	99 401
Sum fordringer		69 500	99 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 124	1 087 653
Sum omløpsmidler		1 358 625	1 187 054
SUM EIENDELER		171 028 625	170 857 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 189 173	11 211 532



Sum opptjent egenkapital	18 189 173	11 211 532
Sum egenkapital	18 459 173	11 481 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 043 638	107 880 580
Øvrig langsiktig gjeld	50 901 000	50 901 000
Sum annen langsiktig gjeld	151 944 638	158 781 580
Sum langsiktig gjeld	151 944 638	158 781 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	474 460	405 175
Leverandørgjeld	37 371	99 538
Annen kortsiktig gjeld	112 982	89 230
Sum kortsiktig gjeld	624 813	593 943
Sum gjeld	152 569 451	159 375 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 028 625	170 857 054



Organisasjonsnr: 928 045 250
GRØNAHAGEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2260

Grønåhagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Grønahagen 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.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:30, Fellesrommet i Bygg A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillegg til punkt 3.2 i vedtektene: Overlating av bruk til andre
8. Overbygg inngangsparti
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønahagen 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.

Styrets innstilling
Gro Ellen Johansen

Forslag til vedtak
Gro Ellen Johansen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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.

Forslag til vedtak
Velges i møte



Sak 4

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 5

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. 2260 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 200 nok

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 85 200 nok



Sak 7

Tillegg til punkt 3.2 i vedtektene: Overlating av bruk til andre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

" I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning."

Styrets innstilling

Dette er allerede i Borettslagsloven, men da flere leser vedtektene en lover så er det god grunn til at dette skrives inn i vedtektene til borettslaget.

Forslag til vedtak

Vedtatt at dette skrives inn i vedtektene

Sak 8

Overbygg inngangsparti

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rise Bygg var det foretrukne alternativet ved ekstraordinær generalforsamling i 2023. Forslaget ble da nedstemt. Nå forslåes å bestilles tegninger fra Rise Bygg, og Rise Bygg får oppdraget.

Estimert pris 200 000 nok inkl tegninger.

Forslag til vedtak

Stemme for et Overbygg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Ellen Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Øvretveit





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gro Ellen Johansen	Grønamyrvegen 9
Styremedlem	Andrea Benedicte Øvretveit	Grønamyrvegen 15 C
Styremedlem	Jan Georg Haugen	Grønamyrvegen 9
Styremedlem	Katrine Larsen Møvik	Grønamyrvegen 9

Valgkomiteen

Renate Almklov Antonsen
Marianne Andreassen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: gronahagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via meldinger på Vibbo.no.

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 Grønahagen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Grønahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928045250, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 282 742

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.

Grønahagen 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 Revisorgruppen Horda.



Styrets arbeid

- 8 styremøter siden Mai i fjor
- 1 Ekstraordinær GF – Digitalt
- 2 møter med Portalen og Drift
- Besvart 118 meldinger på vibbo og uante antall eposter.

Vi har også jobbet med Overbygg, nytt låssystem og andre prosjekter som sikring av branntapp og merking av boder. Det viser seg at en del saker drar ut i tid, og andre prosjekter skrinlegges eller legges på hold.

Nytt låssystem jobbes det fremdeles med.

Planlagt og gjennomført vårdugnad, hvor det ble kjøpt inn mopper og diverse til borettslaget.

Vi har gjennomført årlig vask av balkonger.

Det neste som er planlagt er 17 Mai pynting.

Vibboansvarlig er fremdeles Andrea Øvreteveit og Katrine Møvik.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



Grønåhagen Borettslag

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til forventede kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.



Til generalforsamlingen i Grønahagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønahagen Borettslag som viser et overskudd på kr 6 977 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 8. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	593 112	486 851	593 112	733 811
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 977 642	9 729 680	3 095 200	2 114 296
Fradrag for avdrag på langs. lå	15 -2 258 807	-764 906	-3 007 000	-1 943 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordninge	14 -4 578 135	-8 858 514	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	140 700	106 260	88 200	171 296
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	733 812	593 111	681 312	905 107
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 358 625	1 187 054		
Kortsiktig gjeld	-624 813	-593 943		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	733 812	593 111		



GRØNAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 928 045 250, KUNDENR. 2260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 489 151	422 610	0	6 079 896
Innkrevde felleskostnader	2	1 975 104	3 356 981	7 008 000	2 073 900
Andre inntekter		0	73	0	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 464 255	3 779 664	7 008 000	8 178 796
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 421	-2 820	-11 500	-11 500
Styreonorar	4	-81 000	-20 000	-81 000	-81 000
Revisjonshonorar	5	-8 321	-7 954	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 500	-93 750	-98 500	-104 000
Konsulentonorar	6	-8 250	-35 295	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-86 704	-54 365	-135 000	-134 000
Forsikringer		-160 937	-88 984	-148 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-738 631	-537 069	-524 000	-679 000
Energi/fyring	9	-4 859	-221 642	-250 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 149	-175 548	-226 200	-270 000
Andre driftskostnader	10	-397 671	-334 999	-394 200	-398 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 841 444	-1 572 426	-1 886 800	-1 996 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		4 578 135	8 858 514	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 200 946	11 065 752	5 121 200	6 182 296
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 301	3 458	0	0
Finanskostnader	12	-3 231 606	-1 339 530	-2 026 000	-4 068 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 223 304	-1 336 072	-2 026 000	-4 068 000
ÅRSRESULTAT		6 977 642	9 729 680	3 095 200	2 114 296
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 977 642	9 729 680		



GRØNAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 928 045 250, KUNDENR. 2260

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	156 096 400	156 096 400
Tomt		13 573 600	13 573 600
SUM ANLEGGSMIDLER		169 670 000	169 670 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		523	167
Forskuddsbetalte kostnader		64 239	81 642
Andre kortsiktige fordringer	14	4 738	17 592
Driftskonto OBOS-banken		1 289 124	1 087 653
SUM OMLØPSMIDLER		1 358 625	1 187 054
SUM EIENDELER		171 028 625	170 857 054
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5 000		270 000	270 000
Opptjent egenkapital	15	18 189 173	11 211 532
SUM EGENKAPITAL		18 459 173	11 481 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	101 043 638	107 880 580
Borettsinnskudd	17	50 901 000	50 901 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		151 944 638	158 781 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 982	88 430
Leverandørgjeld		37 371	99 538
Påløpte renter		318 920	158 123
Påløpte avdrag		155 540	247 052
Annen kortsiktig gjeld		0	800
SUM KORTSIKTIG GJELD		624 813	593 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 028 625	170 857 054
Pantstillelse	18	169 670 000	118 769 000
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 07.05.2024

Styret i Grønahagen Borettslag

Gro Ellen Johansen /s/

Andrea Benedicte Øvretveit /s/

Jan Georg Haugen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 975 104
Kapitalkostnader på IN-lån	5 379 712
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	109 439
Overført til kapitalkostnader	-5 489 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 975 104

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 421
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 421

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 81 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 321.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 250
SUM KONSULENTHONORAR	-8 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 290
Drift/vedlikehold elektro	-15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 479
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 497
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-86 704

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-437 235
Renovasjonsavgift	-301 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-738 631

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Kostnader 2023	48 724
Kredit kostnader 2021 og 2022	-43 865
SUM ENERGI/FYRING	4 859

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-160 018
Vakthold	-3 644
Renhold ved firmaer	-101 054
Snørydding	-5 525
Andre fremmede tjenester	-120 554
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 790
Andre kontorkostnader	-371
Bank- og kortgebyr	-2 788
Velferdskostnader	-927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-397 671

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 368
SUM FINANSINNEKTER	8 301

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 230 344
Renter på leverandørgjeld	-1 262
SUM FINANSKOSTNADER	-3 231 606

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	156 096 400
SUM BYGNINGER	156 096 400

Tomten ble kjøpt i 2020

Gnr.35/bnr.282

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	4 738
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 738

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 914 686
Egenkapital fra IN tidligere år	10 123 514
Egenkapital fra IN 2023	4 578 135
Reduksjon EK fra IN	-427 162
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 189 173

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-118 769 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	764 906
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 258 809
Nedbetalt tidligere, IN	10 123 514
Nedbetalt i år, IN	4 578 135
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-101 043 638

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-50 901 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-50 901 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	50 901 000
Pantelån	101 043 638
Påløpte avdrag	155 540
Beregnete IN-forpliktelse	14 274 487
TOTALT	166 374 665

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

Bygninger	156 096 400
Tomt	13 573 600
TOTALT	169 670 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2545477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05** og **01.11** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 2260 Selskapsnavn: Grønahagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.