



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 462	778 824
Sum inntekter		855 462	778 824
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	70 550
Annen driftskostnad		609 111	3 983 476
Sum kostnader		649 046	4 054 025
Driftsresultat		206 416	-3 275 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 527	10 045
Sum finansinntekter		11 527	10 045
Annen finanskostnad		143 837	84 340
Sum finanskostnader		143 837	84 340
Netto finans		-132 310	-74 295
Ordinært resultat før skattekostnad		74 106	-3 349 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 106	-3 349 497
Årsresultat		74 106	-3 349 497
Totalresultat		74 106	-3 349 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 106	-3 349 497
Sum overføringer og disponeringer		74 106	-3 349 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 469	17 279
Sum fordringer		26 469	17 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		364 684	482 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 684	482 261
Sum omløpsmidler		391 153	499 540
SUM EIENDELER		5 080 633	5 189 020

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 209 905	1 284 011
Sum opptjent egenkapital		-1 209 905	-1 284 011
Sum egenkapital		-1 208 705	-1 282 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 596 945	4 719 675
Øvrig langsiktig gjeld		1 664 580	1 664 580
Sum annen langsiktig gjeld		6 261 525	6 384 255
Sum langsiktig gjeld		6 261 525	6 384 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 109	557
Leverandørgjeld		8 587	73 753
Skyldige offentlige avgifter			3 853
Annen kortsiktig gjeld		18 116	9 412
Sum kortsiktig gjeld		27 812	87 575
Sum gjeld		6 289 337	6 471 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 080 633	5 189 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503602

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 462	778 824
Sum inntekter		855 462	778 824
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	70 550
Annen driftskostnad		609 111	3 983 476
Sum kostnader		649 046	4 054 025
Driftsresultat		206 416	-3 275 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 527	10 045
Sum finansinntekter		11 527	10 045
Annen finanskostnad		143 837	84 340
Sum finanskostnader		143 837	84 340
Netto finans		-132 310	-74 295
Ordinært resultat før skattekostnad		74 106	-3 349 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 106	-3 349 497
Årsresultat		74 106	-3 349 497
Totalresultat		74 106	-3 349 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 106	-3 349 497
Sum overføringer og disponeringer		74 106	-3 349 497



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 689 480	4 689 480
Sum varige driftsmidler		4 689 480	4 689 480

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 689 480	4 689 480
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		26 469	17 279
Sum fordringer		26 469	17 279

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		364 684	482 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 684	482 261

Sum omløpsmidler		391 153	499 540
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 080 633	5 189 020
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 209 905	1 284 011



Sum opptjent egenkapital	-1 209 905	-1 284 011
Sum egenkapital	-1 208 705	-1 282 811
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 596 945	4 719 675
Øvrig langsiktig gjeld	1 664 580	1 664 580
Sum annen langsiktig gjeld	6 261 525	6 384 255
Sum langsiktig gjeld	6 261 525	6 384 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 109	557
Leverandørgjeld	8 587	73 753
Skyldige offentlige avgifter		3 853
Annen kortsiktig gjeld	18 116	9 412
Sum kortsiktig gjeld	27 812	87 575
Sum gjeld	6 289 337	6 471 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 080 633	5 189 020



Organisasjonsnr: 847 262 222
BORETTSLAGET GRUNERS GATE 4

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 2023

Borettslaget Gruners Gate 4

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 5145





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 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Torgeir Ambriz Standal 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

Øyvind Huuse og Ingvild Hege Vesterdal 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 (se vedlegg 1)

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022 og Årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-.

Revisor honoreres à regning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35.000,- og at revisor honorar settes à regning.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torgeir Ambriz Standal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Hege Vesterdal
- Sissel Visted



Vedlegg 1

ÅRSRAPPORT FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Torgeir Ambriz Standal	2021 - 2023
Styremedlem: Janiche Aanensen	2022 - 2024
Styremedlem: Øyvind Huuse	2022 - 2024

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Sissel Visted:	2022 - 2023
Ingvild Hege Vesterdal:	2022 - 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget har egen side på 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 3 kvinner og 2 menn.

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

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 regnskapsfører (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 boret 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 2021 vært på 0%. Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2021.

Vedlegg 1

6 av 21

Årsrapport 2022 og Årsregnskap 2022.pdf



FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72067487. Fullverdiforsikring vil si at forsikrings-selskapet har ansvaret for at Borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikrings-selskapet får melding om vesentlige verdiløskninger 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.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

- 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 gårdene 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 Bredde 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 tett.
- 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 gårds plass: 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.

Pr. 1. januar 2022 fikk Borettslaget vaktmester- og trappevasktjenester gjennom Rene Bygårder.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 styremøter og 1 konstituerende styremøte i tillegg til årsmøtet. Vi har i tillegg hatt kommunikasjon pr. e-post og mange uformelle møter medlemmene imellom.

1. Det ble avholdt høstdugnad 29. oktober med god innsats. Det ble IKKE avholdt vårdugnad, men en liste ble sendt ut med blant annet rydding i bedene, innkjøp og utplanting av blomster.
2. Styret eller beboere har også i år foretatt forefallende vedlikeholdsarbeide i gården, så som fjerning av graffiti, bortkjøring av avfall til Haraldsrud miljøstasjon, 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 2022. Styret ser gjerne at andre hjelper til med dette mot et honorar på 250.- pr time. De kan henvende seg til styret. MÅ godkjennes av styret på forhånd.
4. Styret har behandlet diverse forespørsler fra andelseiere.
5. Styret har (årlig) gått igjennom tilstandsrapport av 2016 for å utføre nødvendig vedlikehold.
6. Styret har fortsatt arbeidet med ny elektronisk HMS-plan.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

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 2023.

Årsregnskapet for 2022 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 74.106,- som fremkommer i resultatregnskapet.



DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2022 utgjør kr 363.341,-.

INNTEKTER

Inntektene i 2022 var til sammen på kr 855.462,-

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2022 var på kr 649.046,-
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 4.596.945,- pr 31.12.22.

ØVRIGE KOSTNADER

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


INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2023 (Budsjett)

Til orientering for årsmøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2023. Tallene er vist som egen kolonne til høyre for resultatoppstillingen.

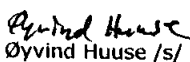
Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 19.007,- og et forventet årsresultat på kr -169.723,-.

Oslo, 11.05.2023

I styret for GRUNERSGATE 4 BORETTSLAG


Torgeir Ambriz Standal /s/


Janiche Aarhønsen /s/


Øyvind Huuse /s/



BORETTLAGET GRUNERS GATE 4 ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	411 964	1 567 240	411 964	363 340
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	74 106	-3 349 497	126 579	-169 723
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	7 760 859	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-122 730	-5 566 638	-131 040	-98 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-48 624	-1 155 276	-4 461	-267 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	363 341	411 965	407 503	95 617

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	391 153	499 540
Kortsiktig gjeld	-27 812	-87 575
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	363 341	411 965



**BORETTLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	855 462	778 824	854 562	855 552
SUM DRIFTSINNTEKTER		855 462	778 824	854 562	855 552
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-35 550	-11 200	-11 200
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-8 442	-7 465	-8 400	-8 820
Regnskapsførerhonorar		-28 895	-27 999	-29 400	-30 340
Konsulenthonorar	6	-1 800	-29 977	-10 000	-53 750
Drift og vedlikehold	7	-131 194	-3 561 330	-89 000	-195 260
Forsikringer		-105 953	-94 173	-105 953	-127 136
Kommunale avgifter	8	-122 958	-117 131	-122 547	-140 281
Energi/fyring		-67 375	-55 672	-48 000	-81 821
TV-anlegg/bredbånd		-63 167	-62 408	-65 529	-66 325
Andre driftskostnader	9	-79 327	-27 321	-90 935	-86 612
SUM DRIFTSKOSTNADER		-649 046	-4 054 025	-615 964	-836 545
DRIFTSRESULTAT		206 416	-3 275 201	238 598	19 007
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 527	10 045	0	11 000
Finanskostnader	11	-143 837	-84 340	-112 019	-199 730
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 310	-74 295	-112 019	-188 730
ÅRSRESULTAT		74 106	-3 349 497	126 579	-169 723
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 065 486		
Udekket tap		0	-1 284 011		
Reduksjon udekket tap		74 106	0		



**BORETTLAGET GRUNERS GATE 4
ORG.NR. 847 262 222, KUNDENR. 5145**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 089 480	4 089 480
Tomt		600 000	600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 689 480	4 689 480
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 534	96
Forskuddsbetalte kostnader		19 935	17 183
Driftskonto OBOS-banken		345 776	461 977
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 533
Sparekonto OBOS-banken		18 908	18 751
SUM OMLØPSMIDLER		391 153	499 540
SUM EIENDELER		5 080 633	5 189 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 209 905	-1 284 011
SUM EGENKAPITAL		-1 208 705	-1 282 811
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 596 945	4 719 675
Borettsinnskudd	15	1 664 580	1 664 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 261 525	6 384 255
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 116	6 328
Leverandørgjeld		8 587	73 753
Skyldige offentlige avgifter		0	3 853
Påløpte renter		1 109	557
Annen kortsiktig gjeld		0	3 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 812	87 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 080 633	5 189 020
Pantstillelse	16	8 111 595	8 111 595
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.4.2023



Torgeir Ambjiz Standal

Styret i Borettslaget Gruners Gate 4

Janiche Aarønsen

Øyvind Huuse

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	771 378
Trappevask og vaktmester	68 112
Leietillegg for påbygg	15 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	855 462

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 442.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 800
SUM KONSULENTHONORAR	-1 800

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 983
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 980
Kostnader dugnader	-1 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 194

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 958
Vann- og avløpsavgift	-66 624
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-51 597
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-122 958

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-5 403
Verktøy og redskaper	-990
Driftsmateriell	-2 458
Lyspærer og sikringer	-1 888
Vaktmestertjenester	-22 875
Renhold ved firmaer	-36 570
Andre fremmede tjenester	-2 378
Kontor- og datarekvisita	-1 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Bank- og kortgebyr	-2 231
Velferdskostnader	-375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 327

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	549
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 051
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 770
SUM FINANSINNTEKTER	11 527

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 402
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-128 435
SUM FINANSKOSTNADER	-143 837

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1985	4 089 480
SUM BYGNINGER	4 089 480

Tomten ble kjøpt i 1985.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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 enkelteleiligheter 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.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLAN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-641 453
Nedbetalt tidligere	142 731
Nedbetalt i år	29 553
	-469 169

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 273 302
Nedbetalt tidligere	52 349
Nedbetalt i år	93 177
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-4 127 776
	-4 596 945



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-1 532 680
Øket 2002	-131 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 664 580

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 664 580
Pantelån	4 596 945
TOTALT	6 261 525

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 089 480
Tomt	600 000
TOTALT	4 689 480



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Torgeir Ambriz Standal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyvind Huuse og Ingvild Hege Vesterdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 35.000,- og at revisor honorar settes à regning.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torgeir Ambriz Standal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Ingvild Hege Vesterdal

Sissel Visted

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Gruners Gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Gruners Gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: P2EF5-QDF8S-SKWZY-WYJLW-ZUTU0-SLUUC



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-29 07:38:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P2EF5-QDF8S-SKWZY-WYJLW-ZUTU0-SLUUC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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