



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 228 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 04.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 263 252	7 626 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 263 252</b>	<b>7 626 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		357 967	346 067
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	17 476
Annen driftskostnad		7 931 339	8 828 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 296 106</b>	<b>9 191 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 854</b>	<b>-1 565 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 490	4 400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 490</b>	<b>4 400</b>
Annen finanskostnad		1 213 214	435 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 213 214</b>	<b>435 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 208 724</b>	<b>-431 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 578	-1 996 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		72 192 752	43 123 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		697 110	703 910
Sum varige driftsmidler		72 889 862	43 827 133
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		54 000	54 000
Andre fordringer		116 364	
Sum finansielle anleggsmidler		170 364	54 000
Sum anleggsmidler		73 060 226	43 881 133
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 702	2 219
Sum fordringer		6 702	2 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 315	3 687 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 315	3 687 601
Sum omløpsmidler		236 017	3 689 820
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 798 250	13 039 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 798 250</b>	<b>13 039 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 809 050</b>	<b>13 050 627</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		56 755 041	28 864 657
Øvrig langsiktig gjeld		2 059 785	1 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 814 826</b>	<b>30 808 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 814 826</b>	<b>30 808 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 818	2 688
Leverandørgjeld		2 243 788	3 167 411
Skyldige offentlige avgifter		12 484	12 469
Annen kortsiktig gjeld		404 278	529 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 672 368</b>	<b>3 711 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 487 194</b>	<b>34 520 326</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399557

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 228 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 263 252	7 626 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 263 252</b>	<b>7 626 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		357 967	346 067
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	17 476
Annen driftskostnad		7 931 339	8 828 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 296 106</b>	<b>9 191 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 854</b>	<b>-1 565 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 490	4 400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 490</b>	<b>4 400</b>
Annen finanskostnad		1 213 214	435 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 213 214</b>	<b>435 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 208 724</b>	<b>-431 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 578	-1 996 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		72 192 752	43 123 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		697 110	703 910
Sum varige driftsmidler		72 889 862	43 827 133
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		54 000	54 000
Andre fordringer		116 364	
Sum finansielle anleggsmidler		170 364	54 000
Sum anleggsmidler		73 060 226	43 881 133
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 702	2 219
Sum fordringer		6 702	2 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 315	3 687 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 315	3 687 601
Sum omløpsmidler		236 017	3 689 820
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	11 798 250	13 039 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 798 250</b>	<b>13 039 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 809 050</b>	<b>13 050 627</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 755 041	28 864 657
Øvrig langsiktig gjeld	2 059 785	1 944 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>58 814 826</b>	<b>30 808 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>58 814 826</b>	<b>30 808 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 818	2 688
Leverandørgjeld	2 243 788	3 167 411
Skyldige offentlige avgifter	12 484	12 469
Annen kortsiktig gjeld	404 278	529 101
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 672 368</b>	<b>3 711 669</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 487 194</b>	<b>34 520 326</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

Grøndalsbakken Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 4928





## Velkommen til årsmøte i Grøndalsbakken 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:

20. april 2023 kl. 18:00, Møtelokalet i Grøndalsbakken 140.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Garasjefond
5. GARASJELEIE
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grøndalsbakken Borettslag**



Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 4928 Årsrapport og regnskap 2022.pdf



Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på generalforsamlingen.

Sak 4

## Garasjefond

### Forslag fremmet av:

Laila Grønbekk

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjene er nå gamle, og det betyr at vedlikehold vil bli nødvendig. Hvor mye penger skal man bruke på dette? Vil det heller være bedre å sette opp nye, og ikke minst større garasjer? På en så stor investering må vi tenke langsiktig. I 2014 ble det avsatt 70 000 til garasjefond. I 2015 sto det 160 000 på fondet og i 2016 sto det 240 000 på garasjefondet. Når vi ser på rapporten fra 2017 står garasjefondet i 0.

Da det ikke foreligger noe vedtak ved generalforsamlingen at garasjefondet skal opphøre, så er vedtaket fra 2014 gjeldende. Pr idag går inntektene fra garasjeleien inn på felleskostnader og ikke inn i garasjene igjen.

Vi vil derfor at det skal synliggjøres med at garasjeleien går inn i garasjefondet fra 2014, slik at vi på sikt har noen egenkapital fra bygging av nye og større garasjer?

### Styrets innstilling

Inntekten fra garasjeleien er pr idag 182 160 pr år, og noe av dette må avsettes til vedlikehold av eksisterende garasjer. Styrets forslag er å opprette en konto for øremerkede midler hvor det settes av minimum kr 120 000 pr år fra 2023 til bygging av nye garasjer. Dersom økonomien tilsier det kan styret sette inn et større beløp.

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.



Sak 5

## **GARASJELEIE**

### **Forslag fremmet av:**

Øyvind Mellum Olsen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Garasjeleie bør gå inn på egen konto til vedlikehold av garasjeanlegget evt nybygg med tiden

### **Styrets innstilling**

Saken avvises dersom sak 4 godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

At årsmøtet godtar dette og at styret setter det ut i livet

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingjerd Bjørnebo
- Ronny Nilsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Oppi
- May Monsen



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Else Hageberg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingjerd Bjørnebo

Sak 8

## Valgkomitè

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Berit Lie
- Berit Nysveen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Hageberg	Grøndalsbakken 136 B
Nestleder	Ingjerd Bjørnebo	Grøndalsbakken 136 B
Styremedlem	Leif Cato Johansen-Østby	Grøndalsbakken 138 C
Styremedlem	Ronny Nilsen	Grøndalsbakken 136 C
Styremedlem	Elin Rundberget	Grøndalsbakken 138 C
Varamedlem	May Monsen	Grøndalsbakken 136 A
Varamedlem	Marianne Oppi	Grøndalsbakken 140 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Else Hageberg Grøndalsbakken 136 B

Varadelegert  
Ingjerd Bjørnebo Grøndalsbakken 136 B

### Valgkomiteen

Anne Berit Lie Grøndalsbakken 136 A  
Berit Nysveen Grøndalsbakken 140 B

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.

### Generelle opplysninger om Grøndalsbakken Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Grøndalsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954228371, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30	737
31	1

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.

Grøndalsbakken Borettslag har en deltidsansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid.

Etter 2 år med Korona-pandemi kunne årets generalforsamling avvikles fysisk 19.05.2022.

Det ble stemt over de vanlige sakene: Innkalling, valg av møteleder, valg over innkomne saker, valg av styremedlemmer, varamedlemmer til styret, valgkomite, styrehonorar hvor det ble foreslått og vedtatt en økning på styrehonoraret til kr. 119000.-, valg av representanter til OBOS generalforsamling, valg over innkomne saker og representanter til signering av protokoll.

Kom forslag fra valgkomiteen for gjenvalg på det sittende styret.

Det kom ikke inn andre forslag på vervene.

Fra 19.mai 2022 har styret bestått av 3 kvinner og 2 menn:

Else Hageberg - leder - gjenvalgt for 2 år

Ingjerd Bjørnebo - styremedlem - ikke på valg

Elin Rundberget - styremedlem - gjenvalgt for 2 år

Ronny Nilsen - styremedlem - ikke på valg

Leif Cato Johansen Østby - styremedlem - gjenvalgt for 2 år

Den 25.04.2022 ble det avholdt beboermøte hvor det ble tatt opp flere saker, bl.a. utskiftingen av alle radiatorene, nytt brannalarmsystem og opprettelse av garasjefon.

Dette må opp til ny vurdering og avgjørelse på generalforsamling, da det ikke er bestemt hvor mye som skal settes av hvert år, og det er heller ikke opprettet noen konto til dette.

Et beboermøte ble også avholdt 22.11.2022, hvor det ble diskutert bl.a. hundehold og installasjon av nytt brannalarmsystem i borettslaget, hvor Jørn André Lund fra Elverum Sikkerhet&Service informerte om det.

Styret har i 2022 avviklet 10 styremøter og behandlet 79 saker, hvorav de viktigste sakene har vært i forbindelse med heisprosjekt, nytt brannalarmsystem og utskifting av radiatorene.

I løpet av 2022 er det også avviklet 20 byggemøter i forbindelse med ettermontering av heisene.

### **Nye andelseiere:**

Det ble godkjent 10 nye andelseiere i 2022

### **Forsikring:**

Borettslaget er forsikret i OBOS forsikring.

### **Vaktmester:**

Borettslaget har egen vaktmester i 50% stilling.

**Skader:**

Skadene i de 2 leilighetene som ble meldt inn til forsikringselskaper i slutten av 2021, ble utbedret i 2022.

Det ble oppdaget en skade på taket i 138-blokka som ble utbedret raskt, slik at det ikke oppstod mer skade.

**Oppgaver utført i 2022:**

Hele 2022 var preget av at hele borettslaget var en byggeplass. Vi fikk ettermontert 9 heiser. De 2 første heisene ble ferdigstilt og satt i drift i april, og de 2 siste ble ferdigstilt og satt i drift i slutten av november. Utskifting av alle gamle radiatorer ble utført høsten 2022. Det oppstod en del problemer med manglende varme og ulyder i mange radiatorer. Dette skyldes det eksisterende røropplegget i blokkene. Dette vil bli utbedret etter fyringssesongen i 2023. Alle boenheter er blitt varslet om dette i flere infoskriv fra rørleggerfirma Amundrud.

Høsten 2022 ble det inngått avtale med Elverum Sikkerhet & Service om nytt brannalarmsystem med oppsett av nye røykvarslere i alle leiligheter, felleslokaler og kjellerlokaler som tilfredstiller dagens krav til sikkerhet. Et anlegg som nå er direkte tilkoblet alarmstasjon og brannstasjon. Alle lysmaster på det indre område (foran blokkene) er blitt fjernet, og satt opp på veggen på sykkel og søppelbodene.

Inngått ny renholdsavtale med Kjernlis renholdsvikarer fra 01.09.2022 I forbindelse med ST-Hans ble det også i år arangsjert sosialt samvær med grilling sammen med Mastmoen borettslag.

Melding om husleieøkning fra 01.01.2023 ble sendt ut til alle boenheter.

**Oppgaver fremover:**

Vil i løpet av 2023 få fullført arbeidet radiatorene.

Ellers vil det ikke bli satt igang noe stort prosjekt utover de nødvendige vedlikehold i 2023

Kostnadene på energi, strøm og økte kostnader på alle kommunale avgifter og innleide tjenester gjør at det også i år vil bli en viktig post.

Styret vil ellers oppfordre til et godt samarbeide, og et godt samhold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 negative og grunnen er leverandørgjeld som gjelder heisprosjektet som kom inn i 2022 og forfaller i 2023. Det dekkes ved overføring av lån som ble vedtatt på generalforsamling 26. mai 2021.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning i eiendomsskatten på 5%, de øvrige kommunale avgifter med 6,8%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grøndalsbakken Borettslag.

### Lån

Grøndalsbakken Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Styret vurderer en ytterligere økning i felleskostnadene fra 01. juli 2023 og et eventuelt låneopptak for å dekke inn økte rentekostnader og det økte kostnadsnivået på varer og tjenester borettslaget anskaffer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grøndalsbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grøndalsbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4926 Årsrapport og regnskap 2022.pdf



#### 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>.

Hamar, 20. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-21 849</b>	<b>3 381 217</b>	<b>-21 849</b>	<b>-2 436 351</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 241 578	-1 996 921	-33 430 100	454 400
Tilbakeføring av avskrivning	16	6 800	17 476	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-29 069 529	-5 526 459	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-34 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	29 000 000	28 926 872	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 109 616	-24 790 033	-1 749 000	-1 066 000
Innsk. øremerk. bankkto		-579	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 414 502</b>	<b>-3 403 065</b>	<b>-35 179 100</b>	<b>-611 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-2 436 351</b>	<b>-21 849</b>	<b>-35 200 949</b>	<b>-3 047 951</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		236 017	3 689 820		
Kortsiktig gjeld		-2 672 368	-3 711 669		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-2 436 351</b>	<b>-21 849</b>		



## GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 219 524	7 589 350	8 205 000	8 690 000
Andre inntekter	3	43 728	36 688	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 263 252</b>	<b>7 626 038</b>	<b>8 235 000</b>	<b>8 720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-238 967	-233 067	-241 000	-241 000
Styrehonorar	5	-119 000	-113 000	-113 000	-119 000
Avskrivninger	16	-6 800	-17 476	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 100	-7 600	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-202 955	-197 040	-207 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-15 180	-8 369	-30 000	-10 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-21 600	-21 600
Drift og vedlikehold	8	-2 408 656	-3 447 138	-35 810 000	-390 000
Forsikringer		-449 785	-419 035	-450 000	-494 000
Kommunale avgifter	9	-1 587 766	-1 513 835	-1 593 000	-1 686 000
Energi/fyring	10	-2 490 307	-2 564 368	-1 950 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-393 852	-395 040	-415 000	-410 000
Andre driftskostnader	11	-353 137	-254 262	-295 500	-329 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 296 106</b>	<b>-9 191 830</b>	<b>-41 134 100</b>	<b>-6 233 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-32 854</b>	<b>-1 565 792</b>	<b>-32 899 100</b>	<b>2 486 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 490	4 400	0	0
Finanskostnader	13	-1 213 214	-435 529	-531 000	-2 032 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 208 724</b>	<b>-431 129</b>	<b>-531 000</b>	<b>-2 032 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 241 578</b>	<b>-1 996 921</b>	<b>-33 430 100</b>	<b>454 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 241 578	-1 996 921		



Grøndalsbakken Borettslag

**GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 228 371, KUNDENR. 4928**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	35 206 278	35 206 278
Rehabilitering	15	34 595 988	5 526 459
Tomt		2 390 486	2 390 486
Andre varige driftsmidler	16	697 110	703 910
Aksjer og andeler	17	54 000	54 000
Miljøbankkonto, øremerket		116 364	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 060 226</b>	<b>43 881 133</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	18	6 702	2 219
Driftskonto OBOS-banken		117 142	2 236 639
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 749	4 749
Sparekonto OBOS-banken		107 424	1 446 213
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>236 017</b>	<b>3 689 820</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>



Grøndalsbakken Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		11 798 250	13 039 827
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 809 050</b>	<b>13 050 627</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	56 755 041	28 864 657
Borettsinnskudd	20	1 944 000	1 944 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	115 785	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>58 814 826</b>	<b>30 808 657</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 243 788	3 167 411
Skyldige offentlige avgifter	22	12 484	12 469
Påløpte renter		11 818	2 688
Annen kortsiktig gjeld	23	404 278	529 101
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 672 368</b>	<b>3 711 669</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 296 244</b>	<b>47 570 953</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	61 944 000	61 944 000
---------------	----	------------	------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Elverum, 13.03.2023  
Styret i Grøndalsbakken Borettslag

Else Hageberg /s/

Ingjerd Bjørnebo /s/

Elin Rundberget /s/

Ronny Nilsen /s/

Leif Cato Johansen-Østby /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	6 924 528
Oppvarming	677 376
Kabel-tv	421 200
Garasje	182 160
Strøm elbil	11 250
Forretningslokale	10 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 226 514</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-6 750
Garasje	-240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 219 524</b>



Grøndalsbakken Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	7 000
Stensli Gjenvinning AS	6 508
Telia Norge AS	30 220
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>43 728</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-169 369
Påløpte feriepenger	-24 220
Arbeidsgiveravgift	-44 075
Yrkesskadeforsikring	-1 304
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-238 967</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 119 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 100.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 180</b>



Grøndalsbakken Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting brannalarm - Elverum Sikkerhet & Service AS	-734 625
Utskifting radiatorer - Amundrud VVS AS	-1 262 626

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 997 251**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 174
Drift/vedlikehold VVS	-16 394
Drift/vedlikehold elektro	-107 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 202
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 650
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-106 351
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 506
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 408 656**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-572 231
Vann- og avløpsavgift	-618 377
Renovasjonsavgift	-397 158

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 587 766**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-262 380
Fjernvarme	-2 227 927

**SUM ENERGI / FYRING -2 490 307**



**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 000
Driftsmateriell	-13 338
Lyspærer og sikringer	-1 034
Vaktmestertjenester	-1 730
Renhold ved firmaer	-246 589
Snørydding	-31 175
Andre fremmede tjenester	-1 238
Kontor- og datarekvisita	-5 759
Trykksaker	-3 423
Telefon, annet	-9 619
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 920
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 996
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-1 850
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-353 137</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 790
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 490</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 213 214
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 213 214</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	14 563 844
Balkong 2011	15 643 871
Ventilasjonsanlegg 2017	4 998 564
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 206 278</b>

Tomten ble kjøpt i 1975 og 2016

Gnr.30/bnr.737 M. flere

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



Grøndalsbakken Borettslag

**NOTE: 15**

**REHABILITERING**

Prosjektledelse - Obos Prosjekt	1 469 665
Bygningsgebyr - Elverum Kommune	128 874
Hovedentreprenør I - KONE AS	5 774 298
Hovedentreprenør II - Ø.M Fjeld AS	27 273 152
Offentl.tilskudd - Husbank	-50 000
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>34 595 988</b>

**NOTE: 16**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Gressklipper**

Tilgang 2013	55 900
Tilgang 2021	34 000
Avskrevet tidligere	-59 400
Avskrevet i år	-6 800
	23 700
Garasjeanlegg	
Kostpris	673 410
	673 410
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>697 110</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-6 800**

**NOTE: 17**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført

regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 108, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 54 000,-.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000,-

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 502
Avsatte/periodiserte innt/kost - lokalleie	2 200
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 702</b>



Grøndalsbakken Borettslag

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-28 926 872	
Økning i år	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	62 215	
Nedbetalt i år	1 109 616	
		-56 755 041
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-56 755 041</b>

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975		-1 944 000
------------------	--	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 944 000</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-115 785
-------------------------	--	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-115 785</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-4 749
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-7 735
----------------------------	--	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-12 484</b>
---	--	----------------

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-24 220
-------------	--	---------

Påløpte kostnader		-380 058
-------------------	--	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-404 278</b>
-----------------------------------	--	-----------------



Grøndalsbakken Borettslag

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 944 000
Pantelån	56 755 041
<b>TOTALT</b>	<b>58 699 041</b>

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

Bygninger	35 206 278
Tomt	2 390 486
<b>TOTALT</b>	<b>37 596 764</b>

**NOTE: 25**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene og låneopptak og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596202. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2022	Nytt brannvarslingsanlegg
2021 – 2022	Utskifting av alle gamle radiatorer
2021 -2022	Ettermonering av heiser
2019 - 2019	Nye entredører
2019 - 2019	Nytt callinganlegg
2017 - 2018	Oppussing av gangene innvendig
2014 - 2014	Rehabilitering av tak
2011 - 2011	Innglassing av balkonger
2009 - 2009	Nytt tak 136-blokka
2009 - 2010	Asfaltert utenfor alle blokkene.
2008 - 2008	Porttelefonanlegg



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 4928 **Selskapsnavn:** Grøndalsbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**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](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.