



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 519 925
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 406	937 807
Sum inntekter		1 062 406	937 807
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 000	45 000
Annen driftskostnad		2 124 653	568 980
Sum kostnader		2 226 703	671 030
Driftsresultat		-1 164 297	266 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 746	3 630
Sum finansinntekter		1 746	3 630
Annen finanskostnad		72 425	78 848
Sum finanskostnader		72 425	78 848
Netto finans		-70 679	-75 218
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 234 976	191 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 234 976	191 559
Årsresultat		-1 234 976	191 559
Totalresultat		-1 234 976	191 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 234 976	191 559
Sum overføringer og disponeringer		-1 234 976	191 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 697 858	6 697 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 000	90 000
Sum varige driftsmidler		6 742 858	6 787 858
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 742 858	6 787 858
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		189 379	41 127
Sum fordringer		189 379	41 127
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 955	1 157 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 955	1 157 920
Sum omløpsmidler		979 334	1 199 047
SUM EIENDELER		7 722 192	7 986 905

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		750 241	1 985 218
Sum opptjent egenkapital		750 241	1 985 218
Sum egenkapital		752 241	1 987 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 253 351	3 240 416
Øvrig langsiktig gjeld		2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 953 351	5 940 416
Sum langsiktig gjeld		6 953 351	5 940 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501	351
Leverandørgjeld		14 808	51 236
Annen kortsiktig gjeld		1 291	7 685
Sum kortsiktig gjeld		16 600	59 272
Sum gjeld		6 969 951	5 999 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 722 192	7 986 905



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458325

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 519 925
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 953 519 925
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 406	937 807
Sum inntekter		1 062 406	937 807
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 000	45 000
Annen driftskostnad		2 124 653	568 980
Sum kostnader		2 226 703	671 030
Driftsresultat		-1 164 297	266 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 746	3 630
Sum finansinntekter		1 746	3 630
Annen finanskostnad		72 425	78 848
Sum finanskostnader		72 425	78 848
Netto finans		-70 679	-75 218
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 234 976	191 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 234 976	191 559
Årsresultat		-1 234 976	191 559
Totalresultat		-1 234 976	191 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 234 976	191 559
Sum overføringer og disponeringer		-1 234 976	191 559



Organisasjonsnr: 953 519 925
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 697 858	6 697 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 000	90 000
Sum varige driftsmidler		6 742 858	6 787 858

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 742 858	6 787 858
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		189 379	41 127
Sum fordringer		189 379	41 127

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 955	1 157 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 955	1 157 920

Sum omløpsmidler		979 334	1 199 047
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		7 722 192	7 986 905
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	750 241	1 985 218
Sum opptjent egenkapital	750 241	1 985 218
Sum egenkapital	752 241	1 987 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 253 351	3 240 416
Øvrig langsiktig gjeld	2 700 000	2 700 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 953 351	5 940 416
Sum langsiktig gjeld	6 953 351	5 940 416
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	501	351
Leverandørgjeld	14 808	51 236
Annen kortsiktig gjeld	1 291	7 685
Sum kortsiktig gjeld	16 600	59 272
Sum gjeld	6 969 951	5 999 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 722 192	7 986 905



Organisasjonsnr: 953 519 925
BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Grorudveien 39

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2022

Selskapsnummer: 7929





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Grorudveien 39

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 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7929>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Grorudveien 39



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som digital møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen velges som møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Azim Khan er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Eikvar Axelsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gabilan Gengatharan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeganathan Sithamparanathan





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gabilan Gengatharan	Grorudveien 39 C
Styremedlem	Mary-Ann Groth	Grorudveien 39 A
Styremedlem	Sofie Le	Grorudveien 39 C
Varamedlem	Jeganathan Sithamparanathan	Grorudveien 39 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Grorudveien 39

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Grorudveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953519925, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Grorudveien 39 A - C

Gårds- og bruksnummer:

94 438

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.

Borettslaget Grorudveien 39 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret 2021 – 2022 hadde 5 styremøter og jobbet hovedsakelig med oppfølging og arbeid med rehabilitering av fasade og tak. Dette innebar flere befaringer med entreprenør og oppfølging av arbeidet underveis.

Vi har vært i dialog med Norsk Brannvern, for å utbedre brannforebyggende tiltak. Dette innebærer at Norsk Brannvern skal utføre kontroll på leilighetenes håndslukkere, samt kontroll, funksjonstest av brannslanger og kontroll av røykvarslere. Dersom noen av beboerne mangler nødvendig utstyr, vil Norsk Brannvern bestille dette for borettslaget. Dette innebærer at Norsk brannvern får utført kontroll i leilighetene til hver enkelte. Det kommer mer informasjon om dette på Vibbo.

Styret har sjekket mulighetene for å oppgradere låsene til felles oppganger og felles boder, til mer digital løsning. Vi har foreløpig ikke funnet en passende løsning for vårt borettslag enda. Vi vil fortsette arbeidet med å innhente passende tilbud som dekker vårt behov. Når styret har funnet endelig løsning for vårt behov og budsjett, vil beboerne også få mulighet til å oppgradere låsene til hver enkeltes leilighet (kostnaden som følger oppgraderingen av egen lås, må beboerne stå for selv, kostnadene vil være rimeligere dersom flere beboere ønsker dette.) Mer info om dette kommer på Vibbo, når det blir aktuelt.

Vi prøver fremdeles å finne gode løsninger for avfallshåndtering, som ikke fører til for store kostnader for oss. Vi har dessverre ikke funnet noen gode løsninger for dette enda, men vil jobbe videre med dette i 2022. Som en midlertidig løsning for overfylte avfallsbeholder, har vi bestemt oss for å bestille en ekstra restavfallsbeholder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 062 406,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 226 703,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 234 976,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 962 734,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 66 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 5000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Grorudveien 39.

Lån

Borettslaget Grorudveien 39 har lån i OBOS-banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.05.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grorudveien 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grorudveien 39.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: P2GTH-ZZXAE-EWLKP-WKTES-G80E7-VELHE



BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39 ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 139 776	1 069 991	1 139 776	962 734
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 234 976	191 559	-1 440 550	209 450
Tilbakeføring av avskrivning	14 45 000	45 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -187 065	-166 774	-177 000	-207 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-177 041	69 785	-1 617 550	2 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	962 734	1 139 775	-477 774	965 184

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	979 334	1 199 047
Kortsiktig gjeld	-16 600	-59 272
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	962 734	1 139 775

BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39 ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	876 864	876 864	906 000	954 000
Andre inntekter	3	185 542	60 943	27 000	27 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 062 406	937 807	933 000	981 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-45 000	-45 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 436	-7 103	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 815	-71 770	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-2 865	-2 899	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 865	-48 317	-1 676 000	-66 000
Forsikringer		-103 569	-98 342	-103 000	-108 000
Festeavgift		-25 458	-25 458	-26 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-109 090	-107 644	-109 000	-113 000
Energi/fyring		-34 992	-17 709	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 605	-120 027	-123 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-169 959	-69 711	-91 500	-121 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 226 703	-671 030	-2 293 550	-729 550
DRIFTSRESULTAT		-1 164 297	266 777	-1 360 550	251 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 746	3 630	0	0
Finanskostnader	12	-72 425	-78 848	-80 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 679	-75 218	-80 000	-91 000
ÅRSRESULTAT		-1 234 976	191 559	-1 440 550	209 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	191 559		
Fra opptjent egenkapital		-1 234 976	0		

BORETTSLAGET GRORUDVEIEN 39
ORG.NR. 953 519 925, KUNDENR. 7929



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 697 858	6 697 858
Andre varige driftsmidler	14	45 000	90 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 742 858	6 787 858
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 286	4 350
Forskuddsbetalte kostnader		32 340	30 807
Andre kortsiktige fordringer	15	152 753	5 971
Driftskonto OBOS-banken		184 862	554 135
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		605 089	603 781
SUM OMLØPSMIDLER		979 334	1 199 047
SUM EIENDELER		7 722 192	7 986 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		750 241	1 985 218
SUM EGENKAPITAL		752 241	1 987 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 253 351	3 240 416
Borettsinnskudd	17	2 700 000	2 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 953 351	5 940 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 073
Leverandørgjeld		14 808	51 236
Påløpte renter		501	351
Annen kortsiktig gjeld	18	1 291	3 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 600	59 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 722 192	7 986 905
Pantstillelse	19	7 259 320	6 059 320
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2022

Styret i Borettslaget Grorudveien 39

Gabilan Gengatharan

Mary-ann Groth

Sofie Le

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	582 648
Lån	256 056
TV	38 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	876 864

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

EasyPark	7 452
Bolig, forkjøpsrett	5 850
Losje Fremtidens Vel - andel kostnader 2021	172 240
SUM ANDRE INNETEKTER	185 542

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050



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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 865
SUM KONSULENTHONORAR	-2 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Malermestrene AS, takarbeid og fasademaling	-1 250 000
Endringer Malermestrene AS	-182 364
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 432 364
Drift/vedlikehold bygninger	-10 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 469 865

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-72 824
Renovasjonsavgift	-36 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 090

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 633
Renhold ved firmaer	-122 400
Snørydding	-39 875
Andre fremmede tjenester	-128
Trykksaker	-598
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-415
Bank- og kortgebyr	-2 321



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-169 959**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 308
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
SUM FINANSINNTEKTER	1 746

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 880
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 513
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 032
SUM FINANSKOSTNADER	-72 425

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	6 697 858
SUM BYGNINGER	6 697 858

Gnr.94/bnr.438

Tomten er festet av Losje Fremtidens Vel i 80 år fra 1976.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladebokser elbil**

Kostpris	135 000
Avskrevet tidligere	-45 000
Avskrevet i år	-45 000
	45 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	45 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-45 000**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Losje Fremtidens Vel, avregning 2018, 2019 og 2021	152 753
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	152 753

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 19 år.



Opprinnelig 2018	-3 604 321	
Nedbetalt tidligere	363 905	
Nedbetalt i år	177 341	
		-3 063 075
OBOS Boligkreditt AS lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 200 000	
Nedbetalt i år	9 724	
		-1 190 276
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 253 351

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 700 000	
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 700 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Losje Fremtidens Vel, avregning 2020	-1 291	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 291

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 359 320	
Pantelån	4 253 351	
TOTALT		6 612 671

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 697 858	
TOTALT		6 697 858



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Førsterett til parkeringsplass: Andelseier eller samboer/familie som har folkeregistrert adresse på Grorudveien 39 har førsterett på parkeringsplass. Det kan kun gis rett til en parkeringsplass per leilighet. Andelseiere eller samboer/familie som har folkeregistrert adresse på Grorudveien 39 som har parkeringsplass per dags dato, beholder denne. Ledige parkeringsplasser blir fordelt etter venteliste.

Andrerett til parkeringsplass: Dersom det er ledige parkeringsplasser kan leietakere benytte seg av disse. Leietaker må imidlertid først søke til styret om rett til å bruke parkeringsplass, og få denne søknaden godkjent. Ledige parkeringsplasser blir fordelt etter venteliste.

Vedtektene til parkeringsplasser vurderes av styret ut fra skjønnsmessige hensyn. Styret følger opp ventelister fortløpende.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke bestilles hos datacall. Postkasse-skilt bestilles hos Posten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 568734. 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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 1.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.22

Selskapsnummer: 7929 **Selskapsnavn:** Borettslaget Grorudveien 39

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>Preben Rasmussen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Azim Khan er valgt.</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Ida Eikvar Axelsen

Styremedlem (1 skal velges)

Gabilan Gengatharan

Varmedlem (1 skal velges)

Jeganathan Sithamparanathan

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.