



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 024 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRL GRUNERKROKEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 285 462	1 875 686
Sum inntekter		2 285 462	1 875 686
Kostnader			
Lønnskostnad		84 636	84 809
Annen driftskostnad		1 072 220	1 341 648
Sum kostnader		1 156 856	1 426 457
Driftsresultat		1 128 606	449 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 713	4 981
Sum finansinntekter		22 713	4 981
Annen finanskostnad		171 803	225 567
Sum finanskostnader		171 803	225 567
Netto finans		-149 090	-220 586
Ordinært resultat før skattekostnad		979 516	228 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		979 516	228 644
Årsresultat		979 516	228 644
Totalresultat		979 516	228 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		979 516	228 644
Sum overføringer og disponeringer		979 516	228 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 649 805	8 700 525
Sum varige driftsmidler		8 649 805	8 700 525
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 649 805	8 700 525
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			21 521
Andre fordringer		131 734	97 202
Sum fordringer		131 734	118 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 512	560 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 512	560 354
Sum omløpsmidler		563 245	679 076
SUM EIENDELER		9 213 050	9 379 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		323 335	
Udekket tap			656 181
Sum opptjent egenkapital		323 335	-656 181
Sum egenkapital		325 835	-653 681
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 713 222	7 611 460
Øvrig langsiktig gjeld		2 154 852	2 154 852
Sum annen langsiktig gjeld		8 868 074	9 766 312
Sum langsiktig gjeld		8 868 074	9 766 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 248	250 024
Skyldige offentlige avgifter		1 932	1 931
Annen kortsiktig gjeld		8 961	15 014
Sum kortsiktig gjeld		19 141	266 970
Sum gjeld		8 887 215	10 033 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 213 050	9 379 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446676

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 024 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRL GRUNERKROKEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 950 024 240
BRL GRUNERKROKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 285 462	1 875 686
Sum inntekter		2 285 462	1 875 686
Kostnader			
Lønnskostnad		84 636	84 809
Annen driftskostnad		1 072 220	1 341 648
Sum kostnader		1 156 856	1 426 457
Driftsresultat		1 128 606	449 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 713	4 981
Sum finansinntekter		22 713	4 981
Annen finanskostnad		171 803	225 567
Sum finanskostnader		171 803	225 567
Netto finans		-149 090	-220 586
Ordinært resultat før skattekostnad		979 516	228 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		979 516	228 644
Årsresultat		979 516	228 644
Totalresultat		979 516	228 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		979 516	228 644
Sum overføringer og disponeringer		979 516	228 644



Organisasjonsnr: 950 024 240
BRL GRUNERKROKEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 649 805	8 700 525
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 649 805	8 700 525
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		131 734	21 521
Sum fordringer		131 734	97 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 512	560 354
Sum omløpsmidler		431 512	560 354
Sum omløpsmidler		563 245	679 076
SUM EIENDELER		9 213 050	9 379 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	323 335	
Udekket tap		656 181
Sum opptjent egenkapital	323 335	-656 181
Sum egenkapital	325 835	-653 681
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 713 222	7 611 460
Øvrig langsiktig gjeld	2 154 852	2 154 852
Sum annen langsiktig gjeld	8 868 074	9 766 312
Sum langsiktig gjeld	8 868 074	9 766 312
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 248	250 024
Skyldige offentlige avgifter	1 932	1 931
Annen kortsiktig gjeld	8 961	15 014
Sum kortsiktig gjeld	19 141	266 970
Sum gjeld	8 887 215	10 033 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 213 050	9 379 601



Organisasjonsnr: 950 024 240
BRL GRUNERKROKEN

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Grunerkroken

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Grunerkroken. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5847>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Grunerkroken

Anette Unneberg

Hanne Broen

Simen Øby

Ove Hokstad

Øistein Olsen Krokmoen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Helland Moen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5847 Grünerkroken borettslag - 26.05.21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Unneberg	Sofienberggata 2 C
Styremedlem/sekretær	Hanne Brøen	Sofienberggata 2 C
Styremedlem	Simen Øby	Sofienberggata 4
Styremedlem	Ove Hokstad	Sofienberggata 2
Styremedlem	Øistein Olsen Krokmoen	Sofienberggata 4
Varamedlem	Knut Oterholm	Sofienberggata 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Grunerkroken

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Grunerkroken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950024240, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sofienberggata 2 B
Sofienberggata 2 C
Sofienberggata 4

Gårds- og bruksnummer :
228 368 369

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Grunerkroken har deltidsansatt vaktmester.

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 har de siste to årene gjennomført flere prosjekter. Borettslaget er generelt godt vedlikeholdt. Prosjekter gjennomført det siste året:

- Nye lamper i oppganger
- Tetting under «møene» for å hindre fugl og skadedyr
- Digitale nøkler på ytterdører
- Kjøpt inn nye luftavfuktere i kjellere

Prosjekter som vi ikke har igangsatt, men som er besluttet og skal gjøres er:

- Bytte av dører i fellesområder i 2b, c (med unntak av hoveddør i 2b)
- I nr 4 skal hoved- og bakdør i nr 4 vedlikeholdes, gammel bakdør i nr 4 byttes

Vi har noen vedlikeholdsoppgaver av ytterveggen til 2c mot Fossveien som skal tas med det første.

Fremover vurderes prosjekter og borettslaget avsetter penger til disse prosjektene over «vedlikeholdsfondet» angitt på den månedlige fakturaen.

- Vedlikehold av yttervegger (der hvor murpuss har falt av)
- Bytte av vinduer (på sikt)
- Oppussing av oppganger (på sikt)

Styret ønsker at borettslagets penger skal brukes på en mest mulig effektiv måte, og har derfor kuttet kostnader der det kan:

- Ny avtale forhandlet med GET: samme pris, men bedre hastighet og kanalutvalg
- Ny strømvtales med 30-40% årlig kostnadsreduksjon, ca. altså 40-60.000 kroner
- Lavere renovasjon: 20.000 årlig

Styret vil fortsette å kutte kostnader og vurderer gjennomgang av:

- Forsikringer
- Vannforbruk (vurdere installasjon av måler)
- Varmtvann (ENØK-tiltak)
- Rasjonalisering av avtale med sameiet og Obos
- Vask

Det skal avholdes dugnad før sommeren.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 636 428.

Dette er kr 16 670 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 156 856.

Dette er kr 43 024 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet har hatt lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 979 516 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig lån med kr 249 204 er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 649 034 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 330 482.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 544 104 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til lys i oppganger og nye dører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Borettslaget betaler kun renovasjonsavgift, da vann- og avløpsavgift betales av sameiet. Dette inngår i felleskostnadene i sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien betales av sameiet og inngår i felleskostnadene.

Lån

Borettslaget Grunerkroken har 2 lån i Eika Boligkreditt.

Lånene er annuitetslån med rente på 1,98% og løper til juni 2042.

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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Brl Grunerkroken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brl Grunerkroken.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BRL GRUNERKROKEN ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	412 106	626 046	412 106	544 105
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	979 516	228 644	14 120	210 266
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -249 204	-241 716	0	-253 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15,16 -649 034	-200 867	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21 50 720	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	131 998	-213 939	14 120	-42 734
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	544 104	412 106	426 227	501 371
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	563 245	679 076		
Kortsiktig gjeld	-19 141	-266 970		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	544 104	412 106		



Borettslaget Grunerkroken

BRL GRUNERKROKEN ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		420 992	467 283	439 098	425 016
Innkrevde felleskostnader	2	1 215 404	1 207 536	1 214 000	1 322 984
Andre inntekter	3	32	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 636 428	1 674 819	1 653 098	1 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 636	-34 809	-36 880	-36 975
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 160	-7 054	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-87 000	-86 100
Konsulenthonorar	7	-5 873	-10 275	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-15 995	-358 620	-126 000	-331 000
Forsikringer		-10 066	-9 924	-10 000	-10 100
Kommunale avgifter	9	-140 632	-134 625	-141 000	-141 500
Kostnader sameie	21	-647 335	-576 000	-576 000	-576 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 432	-135 891	-140 000	-141 200
Andre driftskostnader	10	-21 236	-26 176	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 156 856	-1 426 457	-1 199 880	-1 430 875
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		479 572	248 362	453 218	317 125
Innbetalt andel fellesgjeld		649 034	200 867	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 128 606	449 229	453 218	317 125
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 713	4 981	0	0
Finanskostnader	12	-171 803	-225 567	-200 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 090	-220 586	0	-132 000
ÅRSRESULTAT		979 516	228 644	253 218	185 125
Overføringer:					
Til annen egenkapital		979 516	228 644		



Borettslaget Grunerkroken

BRL GRUNERKROKEN
ORG.NR. 950 024 240, KUNDENR. 5847

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 261 760	7 261 760
Tomt		990 240	990 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	397 805	448 525
SUM ANLEGGSMIDLER		8 649 805	8 700 525
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 434	516
Kundefordringer		0	21 521
Forskuddsbetalte kostnader		70 419	69 216
Andre kortsiktige fordringer	14	32 881	27 470
Driftskonto OBOS-banken		211 865	242 109
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 050	1 050
Sparekonto OBOS-banken		218 596	317 194
SUM OMLØPSMIDLER		563 245	679 076
SUM EIENDELER		9 213 050	9 379 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	15	323 335	-656 181
SUM EGENKAPITAL		325 835	-653 681



Borettslaget Grunerkroken

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 713 222	7 611 460
Borettsinnskudd	17	2 154 852	2 154 852
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 868 074	9 766 312

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 709	12 762
Leverandørgjeld		8 248	250 024
Skyldige offentlige avgifter	18	1 932	1 931
Annen kortsiktig gjeld	19	2 252	2 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 141	266 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 213 050	9 379 601

Pantstillelse	20	22 055 552	22 055 552
Garantiansvar	21	69 619	235 370

Oslo, 16.04.2021

Styret i BRL Grunerkroken

Anette Unneberg/s/

Simen Øby/s/

Ove Hokstad/s/

Øistein Olsen Krokmoen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



Borettslaget Grunerkroken

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	925 047
Vedlikeholdsfond	149 205
Kabel tv + bredbånd	139 700
Eiendomsskatt	1 452
Kapitalkostnader på IN-lån	151 570
Kapitalkostnader på IN-lån 2	273 424
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-764
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 238
Overført til kapitalkostnader	-420 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 215 404

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskonro	32
SUM ANDRE INNTEKTER	32

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 077
Påløpte feriepenger	-2 252
Arbeidsgiveravgift	-10 480
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	173
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 636

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 132, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 873
SUM KONSULENTHONORAR	-5 873



Borettslaget Grunerkroken

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 361
Kostnader dugnader	-239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 995

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 459
Renovasjonsavgift	-139 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-140 632

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 770
Andre fremmede tjenester	-9 671
Trykksaker	-407
Andre kostnader tillitsvalgte	-132
Andre kontorkostnader	-869
Porto	-695
Bank- og kortgebyr	-2 681
Konstaterte tap	-12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 236

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 402
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	592
Andel renter Sofienberggata 2 B-C Sameie	20 615
SUM FINANSINNTEKTER	22 713

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-61 539
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-110 249
Renter på leverandørgjeld	-15
SUM FINANSKOSTNADER	-171 803



Borettslaget Grunerkroken

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 252 000
Utskillelse av tomt 2009	-990 240
SUM BYGNINGER	7 261 760

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.228/bnr.368 M. flere

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	485
Sofienberggata 2 B-C Sameie, feilført faktura	32 396
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 881

NOTE 15:

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-3 348 516
Egenkapital fra IN tidligere år	4 089 036
Egenkapital fra IN 2020	649 034
Reduksjon EK fra IN	-1 066 219
SUM ANNEN EGENKAPITAL	323 335

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 enkeltleiligheter 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.



Borettslaget Grunerkroken

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Eika 1

Renter 31.12: 1,98 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2012

-4 332 767

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

603 266

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

89 267

Nedbetalt tidligere, IN

946 457

Nedbetalt i år, IN

302 454

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-2 391 323

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Eika 2

Renter 31.12: 1,98 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2012

-9 067 233

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 096 238

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

159 937

Nedbetalt tidligere, IN

3 142 579

Nedbetalt i år, IN

346 580

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-4 321 899

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-6 713 222

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

-1 825 700

Tilført 2010 (andel 22)

-76 520

Tilført 2011 (andel 23, 24 og 25)

-252 632

SUM BORETTSINNSKUDD

-2 154 852

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-1 050

Skyldig arbeidsgiveravgift

-882

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 932

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-2 252

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 252



Borettslaget Grunerkroken

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 154 852
Pantelån	6 713 222
Beregnete IN-forpliktelser	3 671 851
TOTALT	12 539 925

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 261 760
Tomt	990 240
TOTALT	8 252 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1167/1332 deler av Sofienberggata 2 B-C Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sofienberggata 2 B-C Sameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sofienberggata 2 B-C Sameie og utgjør kr 69 619.

Selskapets andel i Sofienberggata 2 B-C Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sofienberggata 2 B-C Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



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.

Vaktmester

Vaktmester Hanne Warendorph Broen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82957738. 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 skadeområdet 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. 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.

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 lekkeplassutstyr. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



Borettslaget Grunerkroken

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.februar og 30.august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Simen Øby

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Anette Unneberg

Ingjerd Lien

Øistein Olsen Krokmoen

Simen Øby

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Simen Helland Moen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.