



INNKALLING 2024

Borettslaget Grefsenveien 34

Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00

Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lene Bjerkestrand (2023-2025)
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow (2023-2025)
Styremedlem, Guro Sørbøen (2023-2025)
Styremedlem, Ane Bjerkvik (2023-2025)
Styremedlem, Linn Agustoni (2022-2024)
Varamedlem, Ann Lovise Haugland (2023-2024)
Varamedlem, Kristian Holm (2023-2024)
Varamedlem, Tin Tin Trinh (2023-2024)
Varamedlem, Eirin Bjerkset (2023-2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye styremedlemmer.

Jørgen Haugen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Jørgen Haugen velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ann Lovise Haugland stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Kristian Holm stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Guro Sørbøen stiller til valg som varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Ann Lovise Haugland velges som varamedlem til styret

Kristian Holm velges som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh velges som varamedlem til styret

Guro Sørbøen velges som varamedlem til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	482 005	120 708
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	460 579	-612 403
Tilbakeføring av avskrivning	193 937	193 937
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-411 146	779 763
B. Årets endring disponible midler	243 370	361 297
C. Disponible midler	725 375	482 005
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	910 529	1 176 329
Kortsiktig gjeld	-185 154	-694 325
C. Disponible midler	725 375	482 005

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 437 997	6 521 829	3 188 224	3 472 274
Leie forretningslokaler	1	175 728	134 468	175 700	175 700
Sum leieinntekt		3 613 725	6 656 297	3 363 924	3 647 974
Annen inntekt					
Tilskudd	2	110 655	0	0	0
Sum annen inntekt		110 655	0	0	0
Sum inntekt		3 724 380	6 656 297	3 363 924	3 647 974
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	16 920	18 300	19 700
Styrehonorar	3	140 000	120 000	130 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	193 937	193 937	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		460 616	491 587	480 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	5	283 997	253 230	290 000	359 000
Kommunale avgifter/renovasjon		509 309	426 316	484 000	595 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 251	14 550	0	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 172	2 007	10 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	8	838 560	5 033 204	259 500	353 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		142 137	138 131	142 000	150 000
Andre honorar		21 094	2 625	3 000	4 000
Kontorkostnad		9 258	3 885	5 000	1 000
TV/bredbånd		58 399	197 573	50 000	12 000
Kontingent og gaver		17 100	17 100	17 000	17 000
Forsikring		163 988	154 133	161 000	173 000
Eiendomsskatt		6 306	6 306	6 500	6 500
Andre kostnader		12 522	6 700	14 000	7 500
Sum kostnad		2 910 929	7 084 328	2 077 300	2 360 700
Driftsresultat		813 450	-428 031	1 286 624	1 287 274
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 744	6 363	0	0
Rentekostnad		367 616	190 735	289 000	388 290
Netto finansposter		352 871	184 372	289 000	388 290
Årsresultat		460 579	-612 403	997 624	898 984
Overført til/fra annen egenkapital		460 579	-612 403	0	0
SUM OVERFØRINGER		460 579	-612 403	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 355 738	3 355 738
Påkostninger	4	353 133	353 133
Andre driftsmidler	4	1 447 403	1 641 340
Sum anleggsmidler		5 156 274	5 350 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 397	23 800
Kundefordringer		4 933	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 781	235 414
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		834 418	917 115
Sum omløpsmidler		910 529	1 176 329
SUM EIENDELER		6 066 803	6 526 540

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum opptjent egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum egenkapital	9	-3 130 896	-3 591 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 141 095	8 552 241
Borettsinnskudd		871 450	871 450
Sum langsiktig gjeld		9 012 545	9 423 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 406	13 582
Leverandørgjeld		153 422	628 378
Skyldig off. myndigheter		0	25 968
Påløpne renter		14 447	7 763
Annen kortsiktig gjeld		11 880	18 634
Sum kortsiktig gjeld		185 154	694 325
Sum gjeld		9 197 699	10 118 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 066 803	6 526 540
Pantstillelser	11	9 012 545	9 423 691

Sted: _____

Dato: _____

Lene Bjerkestrand
Styreleder

Guro Sørbøen
Styremedlem

Linn Agustoni
Styremedlem

Ane Bjerkvik
Styremedlem

Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 210 004	2 086 240
3609 Leie parkering	89 520	82 700
3610 Sameieinnbetalinger	0	3 334 994
3618 Leietillegg strøm	23 647	18 131
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	44 289	177 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	353 127	135 891
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	717 410	686 717
3605 Leie forretningslokaler	175 728	134 468
Sum	3 613 725	6 656 297

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Usbl for prosjektet oppgradering av uteareal.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	120 000
Sum	159 740	136 920

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	VASKEMASKIN Boligeiendomme		Bergvarme	Vaskemaskin	Infrastruktur elbillading	Ladestasjoner elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 631	0	1 136 576	26 403	0	76 686
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 355 738	1 242 305	18 860	353 113	186 239
Årets avskrivninger :	0	0	158 592	9 052	0	26 292
Anskaffelsesår :	2014	1960	2016	2021	2020	2021
Antatt levetid i år :	5		15	5		10

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. 586934.

Borettslaget består av 57 andeler.

Borettslaget eier tomten og areal er 3 360 kvm. Bygningen er påført gnr. 76 og bnr. 7, og ligger i Oslo kommune. Byggeår 1959 / -61. Tomtens verdi utgjør kr 604.033,-.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 272	45 840
6340 Heisalarm	0	1 469
6361 Fast renhold	99 517	89 256
6362 Skadedyrutryddelse	11 839	11 450
6364 Matteleie	10 488	9 476
6391 Snømåking/strøing/feiing	54 009	45 633
6392 Containerleie/tømming	41 889	19 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 984	31 011
Sum	283 997	253 230

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	5 701	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold	14 550	14 550
Sum	20 251	14 550

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 742	583
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	527	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	179	824
6552 Driftsmateriell	3 724	600
Sum	7 172	2 007

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	11 835	0
6602 Vedlikehold VVS	0	4 625 000
6603 Vedlikehold elektro	8 215	32 505
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	12 845	11 220
6608 Vedlikehold varmeanlegg	438 278	22 174
6611 Vedlikehold heiser	172 976	71 940
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	86 124	216 639
6616 Vedlikehold vaskeri	5 970	7 134
6617 Vedlikehold brannvernustyr	91 595	22 500
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 722	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	14 094
Sum	838 560	5 033 204

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
Sum innskutt egenkapital	5 700	0	5 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum opptjent egenkapital	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum egenkapital	-3 591 475	460 579	-3 130 896

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bergvarme	Balkonger Oppussing gamle bad	Elbilladere	Oppussing bad	Balkonger	
Lånenummer:	12133073653	83987130809	114783269	83987189773	16366317914	16367576417
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008	2002	2020	2022	2023
Rentesats:	5.10 %	6.15 %	3.873 %	6.15 %	5.30 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	21.09.2023	21.09.2023	01.11.2027	21.09.2023	30.09.2042	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	4 000 000	7 807 615	600 000	1 500 000	1 410 000
Lånesaldo 01.01:	2 853 636	1 484 126	2 215 093	512 354	1 487 031	0
Avdrag i perioden:	2 853 636	1 484 126	416 308	512 354	222 844	32 070
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	1 410 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	1 798 785	0	1 264 187	1 377 930
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 042 662	647 711

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bergvarme, ellbillader, varmeanlegg
Lånenummer:	16367576409
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 732 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	32 307
Opptak i perioden:	3 732 500
Lånesaldo 31.12:	3 700 193
Saldo 5 år frem i tid:	2 982 421

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114783269	30	33 245	997 350
	11	31 230	343 530
	16	28 619	457 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366317914	6	142 887	857 322
	3	135 622	406 866
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367576409	30	68 387	2 051 610
	11	64 242	706 662
	16	58 870	941 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367576417	10	30 846	308 460

Langsiktig gjeld

14	30 807	431 298
9	28 940	260 460
11	26 520	291 720
3	15 404	46 212
3	13 260	39 780

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 141 095
Innskuddskapital	871 450
Boligselskapets pantsikrede gjeld	9 012 545
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 708 871

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er på kr 871.450,- Tinglyst borettsinnskudd er på kr. 871.450,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 34

Styreleder	Lene Bjerkestrand (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Ane Bjerkvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Andreas Holmboe Parlow (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Guro Sørbøen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linn Agustoni (sign.)	04.04.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenvn 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenvn 34 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 09:51:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QW64J-CK7JP-JPP6E-EMFJG-O13N8-SVEH3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Grefsenveien 34

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lene Bjerkestrand
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem, Guro Sørbøen
Styremedlem, Ane Bjerkvik
Styremedlem, Linn Agustoni
Varamedlem, Ann Lovise Haugland
Varamedlem, Kristian Holm
Varamedlem, Tin Tin Trinh
Varamedlem, Eirin Bjerkset

Styret i Borettslaget Grefsenveien 34 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 34 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 34 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948610817
Borettslaget Grefsenveien 34 består av 57 boliger og 23 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 34 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586934. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Grefsenveien 34 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannvernrunde gjennomført av Norsk brannvern
- El.kontroll i fellesareal
- Vaktmestertjenester ivaretar periodisk brannvernssunder

Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har styret fortsatt det systematiske arbeidet med å bedre økonomien, samtidig som vi har gjennomført enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold.

Etter vedtak på generalforsamling i mai 2023 ble det høsten 2023 gjennomført oppgradering av varmeanlegget. Oppgraderingen ble gjennomført i henhold til planen og styret er godt fornøyd med hvordan arbeidet ble utført. Vi brukte samme leverandør som har montert og drifter anlegget, noe vi opplever at gir oss god kontinuitet og god service. I løpet av vinteren har vi i perioder hatt korte driftsstopp i anlegget, noe som er beklagelig og som vi arbeider for å unngå. Feilene har blitt utbedret forløpende, og anlegget er i det i bedre tilstand enn for ett år siden.

Flere har i løpet av vinteren meldt inn at de har hatt redusert effekt i radiatorene. Sannsynligvis handler dette i de fleste tilfeller om at man har nådd levetiden på radiatoren. Over år bygger det seg opp med avfallsstoffer inne i radiatoren som påvirker hvor mye varme den klarer å avgi. Radiator er beboers ansvar, og vi anbefaler derfor at dersom du har hatt redusert effekt i vinter bør du vurdere om det er behov for å bytte til ny radiator. Styret har undersøkt muligheter for å rense anlegget, noe vi har blitt frarådet å gjøre på grunn av at det ikke kan garanteres for et godt resultat.

Vinteren 2024 hadde vi i en kort periode uvedkommende som forsøkte å ta seg inn i blokk. Styret besluttet raskt å gjøre sikringstiltak og etter denne hendelsen har vi fått montert sikringsbeslag på alle ytterdører, og samtidig fikk vi justert alle dørene slik at det ikke lenger er slark. Vi har også rettet opp ødelagte låsekasser på flere kjellerdører. Sommeren 2024 kommer vi til å rette opp porten mot "Plantasjen" noe vi antar vil ha positiv effekt på hvem som kan bevege seg på tomten vår.

Styret har gjennom vinteren 2024 hatt et relativt omfattende prosjekt på oppgradering av porttelefon og låsesystem. Etter kabelbrudd i porttelefonen i oppgang C ble vi nødt til å starte et arbeid med å utrede hvilke muligheter som fantes og hva vi mener er beste løsningen for borettslaget. Etter omfattende arbeid valgte vi å gå for ny porttelefonløsning gjennom Defigo. Per dags dato opplever vi de som beste alternativ, og vi har hentet inn erfaringsrapporter fra borettslag vi kjenner som bruker dette systemet og som er svært fornøyd med løsningen. Det er et framtidsrettet system som er enkelt å drifte og betjene. Takk for tålmodigheten til beboere som ikke har hatt en fungerende porttelefon. Vi håper dere alle er fornøyd med det nye systemet.

Andre mindre prosjekter som styret har fått gjennomført i 2023-2024:

- Fortsatt arbeidet med uteområdet gjennom ferdigstilling av steinbed, lagt duk og bark i hele hekken, i tillegg til å etablere et vanningsystem i hekken. Vi vil også få lagt duk og bark i blomsterbedene før vekstsesongen 2024.
- Etablert digital booking av vaskeriet, noe vi håper dere er fornøyd med.
- Skiftet sikringsskap og kontroll av el.anlegg i fellesareal.
- Gjennomført årlig brannkontroll våren 2023, og alle leiligheter fikk nye varslere og brannslukkere.
- Gjennomført årlig brannkontroll i uke 17 2024.

Planer for 2024-2025

I tiden som kommer vil styret arbeide med å utvikle og oppgradere borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan. Etter en lengre periode med trang økonomi og stort behov

for å reforhandle avtaler har vi nå god oversikt, og forutsetninger for å tenke langsiktig. Det er fortsatt økonomisk trangt, men likviditeten er tilstrekkelig og vi har økonomisk handlefrihet til å gjøre enkelte oppgraderinger, samtidig som vi må sette av penger til store fremtidige oppgraderinger som vi vet følger med gamle bygg. Første prioritet er byggeteknisk-vedlikehold framfor kosmetiske vedlikehold og modernisering som ikke er påkrevd.

I den nærmeste tiden vil det bli gjennomført tilstandskontroll av taket, i tillegg til at vi skal få gjennomført en brannteknisk tilstandsrapport. Denne rapporten vil legge grunnlag for styrets videre arbeid med brannforebygging.

Styret ønsker å videreutvikle uteområdene rundt blokka, eksempelvis med etablering av et hyggelig oppholdsområde på plenen, muligheter til lek for barn eller etablering av bedre løsning for sykkelparkering. Dette er arbeid som styret trenger hjelp til å realisere. Har du lyst til å bidra til denne utviklingen, enten du bare er en ildsjel og har lyst til å bidra, eller du er handy og har kunnskap og lyst til å bygge noe for fellesskaper, send mail til styret om at du ønsker å være med i hage-gruppa. Du vil kunne få økonomiske rammer til innkjøp av materialer for å skape noe hyggelig eller praktisk for borettslaget. Arbeidet gjøres på dugnad. Vi håper at flere ønsker å benytte muligheten til å bidra til utvikling av tomta vår.

Styret ønsker å videreføre enkle sosiale arrangementer, slik som julelystenning før jul. Har dere forslag eller ønsker send gjerne en mail til styret. Det vil også være mulig å ta ansvar for et arrangement dersom du ønsker det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Grefsenveien 34

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

