



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954228371

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 728 911	8 891 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 728 911</b>	<b>8 891 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		134 923	230 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	6 800
Annen driftskostnad		6 694 043	6 711 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 835 766</b>	<b>6 948 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 893 145</b>	<b>1 942 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 816	30 107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 816</b>	<b>30 107</b>
Annen finanskostnad		2 444 735	2 201 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 444 735</b>	<b>2 201 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 368 919</b>	<b>-2 171 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524 226	-228 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 821 660	54 821 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		683 510	690 310
Sum varige driftsmidler		55 505 170	55 511 970
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		54 000	54 000
Andre fordringer		567 775	166 200
Sum finansielle anleggsmidler		621 775	220 200
Sum anleggsmidler		56 126 945	55 732 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-70	
Andre fordringer		46 024	17 710
Sum fordringer		45 954	17 710
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 197	2 407 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 197	2 407 925
Sum omløpsmidler		1 792 151	2 425 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 093 712	11 569 487
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 093 712</b>	<b>11 569 487</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 104 512</b>	<b>11 580 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 959 103	43 634 865
Øvrig langsiktig gjeld		2 129 115	2 106 101
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 088 218</b>	<b>45 740 966</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 088 218</b>	<b>45 740 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 146	260 270
Leverandørgjeld		411 066	156 491
Annen kortsiktig gjeld		302 153	419 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>726 365</b>	<b>836 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 814 583</b>	<b>46 577 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517748

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 728 911	8 891 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 728 911</b>	<b>8 891 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		134 923	230 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 800	6 800
Annen driftskostnad		6 694 043	6 711 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 835 766</b>	<b>6 948 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 893 145</b>	<b>1 942 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 816	30 107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 816</b>	<b>30 107</b>
Annen finanskostnad		2 444 735	2 201 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 444 735</b>	<b>2 201 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 368 919</b>	<b>-2 171 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524 226	-228 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 821 660	54 821 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		683 510	690 310
Sum varige driftsmidler		55 505 170	55 511 970
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		54 000	54 000
Andre fordringer		567 775	166 200
Sum finansielle anleggsmidler		621 775	220 200
Sum anleggsmidler		56 126 945	55 732 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-70	
Andre fordringer		46 024	17 710
Sum fordringer		45 954	17 710
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 197	2 407 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 197	2 407 925
Sum omløpsmidler		1 792 151	2 425 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	12 093 712	11 569 487
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12 093 712</b>	<b>11 569 487</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 104 512</b>	<b>11 580 287</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 959 103	43 634 865
Øvrig langsiktig gjeld	2 129 115	2 106 101
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>45 088 218</b>	<b>45 740 966</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>45 088 218</b>	<b>45 740 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 146	260 270
Leverandørgjeld	411 066	156 491
Annen kortsiktig gjeld	302 153	419 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>726 365</b>	<b>836 552</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 814 583</b>	<b>46 577 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>



Organisasjonsnr: 954 228 371  
GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

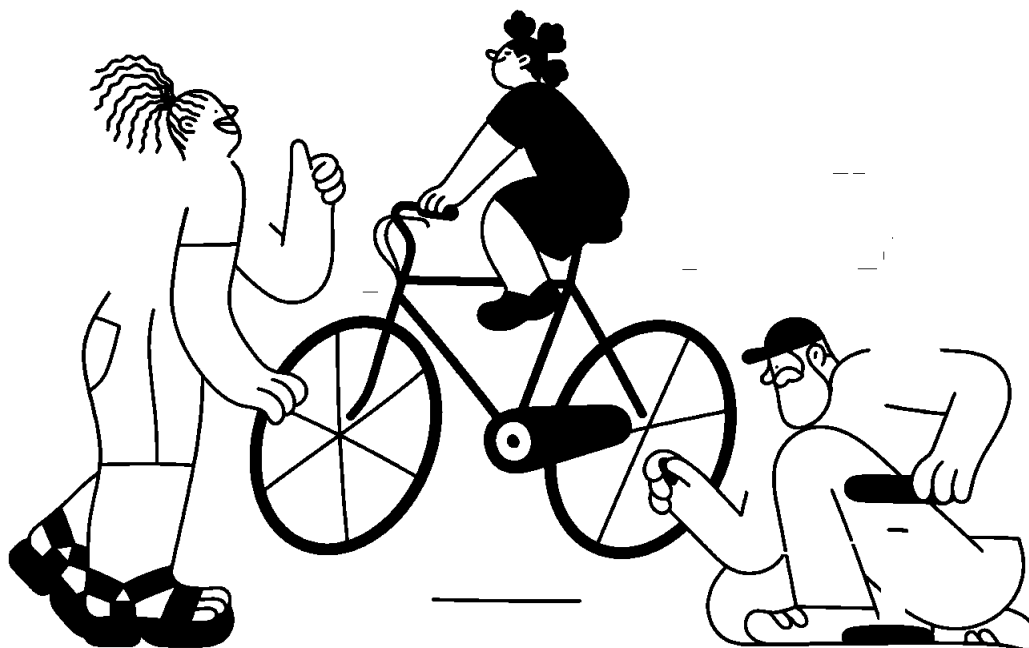
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4928

GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Festlokalet Grøndalsbakken.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Økning av honorar til styret
7. Avvikling av ordning for strømuttak til bobil og campingvogn
8. Avvikling av vaskehall og omdisponering til ordinær garasje plass
9. Endring av vedtekter - Midlertidig utvidelse av styret til seks personer
10. Forslag om etablering av utleieboder
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Eva Lie er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøte.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 4928 Grøndalsbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. 4928 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Økning av honorar til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Grøndalsbakken borettslag er det nest største borettslaget i Elverum, med i totalt 108 enheter. Å forvalte et borettslag av denne størrelsen krever betydelig innsats, både administrativt og strategisk.

Styret håndterer i dag oppgaver som:

- Oppfølging av vedlikehold og tekniske utfordringer
- Langsiktig planlegging for utskifting av ventilasjon og fyringsanlegg
- Innhenting av tilbud og vurdering av entreprenører
- Søknader og støtteordninger og statlige tilskudd



- Beborerkommunikasjon og oppfølging av daglig drift.

Dersom borettslaget skulle leid inn ekstern bistand til å dekke disse tjenestene, ville det medført betydelige merkostnader. Feks:

- Administrativ forvaltning gjennom boligbyggelaget eller eiendomsforvaltning kan koste 2.000 - 4.000 kroner per enhet per år, avhengi av avtaleomfang.
- Rådgivning innen energi og teknisk forvaltning kan koste 1.000 - 1.500 kroner i timen pluss administrative kostnader.

I stedet leveres dette arbeidet i dag av styret på frivillig basis på fritiden.

En økning i honoraret er derfor en rimelig og ansvarlig anerkjennelse av den tiden og kompetansen som investeres i borettslagets beste. Det vil å kunne motivere nåværende og fremtidige styremedlemmer til å engasjere seg i borettslagets drift og utvikling.

#### Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at styrehonoraret for Grøndalsbakken borettslag settet til 2.000 kroner per enhet, gjeldende for regnskapsåret 2024, med utbetaling i 2025.

#### Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til kr 216 000.

#### Sak 7

### Avvikling av ordning for strømuttak til bobil og campingvogn

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har fram til nå hatt en ordning der beboere har kunne leie plass ved motorvarmeuttakene for å koble til bobil eller campingvogn for tilgang til strøm. Disse uttakene er ikke tilknyttet individuelle strømmålere, noe som innebærer at mye av strømforbruket i hovedsak dekkes av fellesskapet.

Styret har vurdert situasjonen i lys av de økte strømprisene og har kommet fram til at dette medfører en urimelig kostnad for de øvrige beboerne. Ettersom det ikke er mulig å måle forbruket individuelt med dagens løsning, finner styret det ikke forsvarlig å videreføre ordningen. Det er heller ikke strømstøtte for borettslaget slik det er for en privatperson .

#### Styrets innstilling

Årsmøte vedtar at ordningen med utleie av plass til bobil og campingvogn, med tilhørende tilgang til strøm, avvikles. Tilkobling av slike kjøretøy til strømuttak som ikke er individuelt målt skal ikke være tillatt. Kun vanlig motorvarmer er heretter tillatt.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart, og berørte beboere varsles skiftelig om endringen.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes



Sak 8

## Avvikling av vaskehall og omdisponering til ordinær garasje plass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har en vaskehall som i dag benyttes av beboere for bilvask. Denne har ikke individuell måling av vannforbruk, og belastningen for vann og avløp dekkes dermed av felleskapet.

Etter innføring av vannmåler og økte kostnader knyttet til vann og avløp, har styret vurdert at det ikke er bærekraftig å opprettholde vaskehallen som et fellesgode. Ved at det er for få garasjeplasser, foreslår styret derfor at vaskehallen avvikles som bilvaskeplass, og omdisponeres til bruk som ordinær garasje plass.

### Styrets innstilling

Årsmøte vedtar at vaskehallen i borettslaget avvikles som bilvaskeplass. Vanntilførsel fjernes, og plassen omdisponeres til ordinær garasje plass som kan leies ut etter gjeldene ordning for garasjeleie.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 9

## Endring av vedtekter - Midlertidig utvidelse av styret til seks personer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å midlertidig øke antall medlemmer fra fem til seks for å styrke kapasiteten i en periode med mange krevende oppgaver og prosjekter i borettslaget.

Borettslaget står overfor flere store og komplekse vedlikeholdsoppgaver, blant annet:

- Utbedring av ventilasjonsløsninger
- Ny overvannshåndtering i tråd med kommunens krav
- Vurdering av mulig utbedring av tilfluktsrom
- Kontroll og vurdering av gamle avløpsrør
- Inspeksjon og vedlikehold av tak og verandaer
- Behov for helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan

Styret har valgt å i vareta prosjektlederrollen selv i denne fasen for å sikre kontinuitet og oversikt. For å kunne gjennomføre dette på en forsvarlig måte foreslår styret å øke midlertidig utvidelse av styret med ett ekstra medlem.

Styret ønsker at Eva Lie trer inn som nytt styremedlem. Eva har relevant erfaring og kompetanse, og vil få særlig ansvar for å utarbeide en vedlikeholdsplan og bidra til gjennomføring av prosjektene.



## Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å midlertidig utvide styret til seks medlemmer. Utvidelsen gjelder for en periode på 2 år og skal vurderes på nytt ved ordinært årsmøte etter perioden.

Ny ordlyd i vedtektene blir:

### Punkt 8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 10

## Forslag om etablering av utleieboder

### Forslag fremmet av:

Arne Langengen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bod/boder i kjeller ønskes. Vi trenger en ekstra bod i kjelleren. Det er det kanskje flere som gjør. Da nye boder kan baseres på utleie, vil de finansieres av leieinntektene over noe tid. Da skal det vel ikke være noe i veien for og sette opp noen?

Det står kanskje en eller flere av eksisterende boder i kjellerene som ikke er i bruk i dag. Kan de leies ut? Kan styret ta opp en oversikt ang. dette?

## Styrets innstilling

Styret foreslår at det først gjennomføres en mulighetsstudie og kostnadsoverslag før det eventuelt fattes et endelig vedtak om bygging

## Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å etablere utleieboder i hver blokk, inkludert teknisk gjennomførbarhet, kostnadsoverslag og forslag til leieordning.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger innstilling til nytt styre i Grøndalsbakken borettslag under forutsetning av at sak 9 godkjennes. Dersom den ikke blir godkjent, vil det være valg av to styremedlemmer.

## Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Lie
- Ingrid Bjørnebo
- Marry Frøhaug

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Chriss Sander Oppdal
- Lisbeth Korsmo

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd-Jonny Homlong

Sak 13

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Lisbeth Korsmo

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

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- May Monsen



## Styrets årsrapport

### Årsberetning for Grøndalsbakken Borettslag

For perioden 1. januar – 31. desember 2024

#### 1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Eva Kathrine Lillehaugen Lie – Styreleder
- Odd-Jonny Homlong
- Ingjerd Bjørnebo
- Marry Frøhaug
- Bjørn Larsen
- May Monsen (vara)

#### 2. Styrets arbeid og aktivitet

I løpet av 2024 og første del av 2025 har styret hatt 10 ordinære styremøter, samt 2 beboermøte (21. oktober 2024 og 02.11.2024, 13.00 – 15.00 (ingen møtte)).

Totalt er det behandlet 30 saker, og fattet minst 13 vedtak som direkte berører beboerne.

Vedtakene har blant annet omfattet:

- Økonomiske tiltak (økte felleskostnader, betalingsplaner)
- Tekniske og vedlikeholdsmessige forbedringer (ventilasjon, varmtvann, verandadører)
- HMS-relaterte endringer (brannvern og sikkerhet)
- Endringer i bruksregler (motorvarmeuttak, lagerplass i fellesareal)
- Sosiale og praktiske fasiliteter (felleslokale, dugnad, nye møbler)
- Digitalisering (Vibbo og Styreverrommet som plattformer)

#### 3. Vedlikehold og tekniske oppgraderinger

Ventilasjon og fyring:

Systemene har hatt utfordringer gjennom året. Det er innhentet tilbud fra Energima, og arbeid følges opp i samarbeid med Boligenergi.

Overvann og drenering:

Det har vært problemer med overvann. Røyktesting ble gjennomført, og videre tiltak planlegges med kommunen i 2025.

Vannmåler:

Som følge av at kommunen har innført ny gebyrforskrift, har borettslaget installert vannmåler på hovedvannledningen inn til byggene. Dette medfører igjen at vi må bli flinkere til å passe på eventuelle lekkasjer i borettslaget.

Varmtvann:

Tidvis for høy temperatur ble rapportert. Problemene er delvis løst, men overvåkes videre.

Verandadører:

En konkret sak ble behandlet og det ble vedtatt å reparere defekt verandadør.

#### 4. Felleslokalet



- Ny oppvaskmaskin er anskaffet og satt inn.
- Nytt inventar (bord og stoler) er kjøpt – 40 stoler og 10 bord.
- Vaskeveiledning er hengt opp, og nøkkelboks er installert.
- Internettforbindelse er forbedret.
- Det jobbes med oversikt over servise og utstyr.

## 5. HMS og brannsikkerhet

- Elverum Sikkerhet og Service (ESS) har ansvaret for vedlikehold av brannvarslingssystemet.
- Rutiner for håndtering av utløste alarmer er kommunisert til beboerne.
- Det planlegges brannøvelse. (ikke utført)
- Utskifting av brannslukningsapparater gjøres i 2025, det er vurdert andre alternativ (ESS var billigst).

## 6. Økonomi

- Budsjett for 2025 ble enstemmig vedtatt, og felleskostnadene ble økt med 11 % fra 1. januar 2025.
- Vaktmestertjenesten er økt fra 60 timer til 60 % stilling.

## 7. Bærekraft og digitalisering

- Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrommet.no er tatt i bruk.
- Styret har gjennomgått opplæring i Styrommet og Vibbo.
- Det legges til rette for bedre digital kommunikasjon med beboerne.

## 8. Forvaltning og regler

- Motorvarmeuttak skal kun brukes til motorvarming. Det meldes sak til årsmøte om at bruk til campingvogner og bobiler er ikke lenger skal være tillatt.
- Midlertidig lagring i fellesarealer må beboere ta ansvar for, styret har ikke kapasitet til å følge opp dette uten sanksjonsmuligheter.
- Ved selvforskyldt utløsning av brannalarm vil kostnader bli fakturert den ansvarlige beboeren.
- Innvendige feil som tett avløp og rennende toalett er beboers ansvar.

## 9. Sosiale tiltak og fellesskap

- Dugnad ble arrangert 11. mai 2024 med god deltagelse.
- Beboermøte ble avholdt i oktober, med temaer som brannsikkerhet, bruk av Vibbo og praktiske råd. Det var to møter, hvor møtet med opplæring av Vibbo, møtte ingen bortsett fra styret.
- Det var feiring av Sankthans sammen med Mastmoen, det kom ingen fra vårt borettslag. Foreslår dette arrangementet utgår.



Til generalforsamlingen i Grøndalsbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grøndalsbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

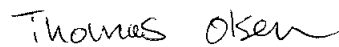
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
11 av 24 4928 Grøndalsbakken Borettslag Revisjonsberetning.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 25. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 589 083</b>	<b>-2 436 351</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		524 226	-228 763
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 800	6 800
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	34 595 988
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-17 224 896
Tillegg for nye langsiktige lån			1 643 128
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-675 762	-14 763 304
Innsk. øremerk. bankkto		-378 561	-3 520
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-523 297</b>	<b>4 025 433</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 065 786</b>	<b>1 589 082</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 792 151	2 425 635
Kortsiktig gjeld		-726 365	-836 552
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 065 786</b>	<b>1 589 083</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 605 030	8 851 596	9 593 000	10 540 000
Andre inntekter	3	123 881	39 669	30 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 728 911</b>	<b>8 891 265</b>	<b>9 623 000</b>	<b>10 540 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 673	-111 588	-30 000	-35 000
Styrehonorar	5	-118 250	-119 000	-119 000	-216 000
Avskrivninger	15	-6 800	-6 800	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 016	-10 501	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-222 685	-211 475	-223 000	-234 000
Konsulenthonorar	7	-43 757	-29 727	-10 000	-25 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-21 600	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-835 581	-868 508	-420 000	-529 000
Forsikringer		-395 183	-320 320	-360 000	-432 000
Kommunale avgifter	9	-1 631 063	-1 926 392	-2 082 000	-2 200 000
Energi/fyring	10	-2 095 473	-2 283 625	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 062	-442 529	-486 000	-505 000
Andre driftskostnader	11	-930 624	-596 823	-719 500	-1 036 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 835 766</b>	<b>-6 948 888</b>	<b>-6 482 600</b>	<b>-7 246 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 893 145</b>	<b>1 942 377</b>	<b>3 140 400</b>	<b>3 294 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	75 816	30 107	0	0
Finanskostnader	13	-2 444 735	-2 201 247	-2 361 000	-2 388 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 368 919</b>	<b>-2 171 140</b>	<b>-2 361 000</b>	<b>-2 388 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>524 226</b>	<b>-228 763</b>	<b>779 400</b>	<b>906 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		524 226	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-228 763		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	52 431 174	52 431 174
Tomt		2 390 486	2 390 486
Andre varige driftsmidler	15	683 510	690 310
Aksjer og andeler	16	54 000	54 000
Øremerkede bankinnskudd		372 266	0
Miljøbankkonto, øremerket		195 509	166 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 126 945</b>	<b>55 732 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-70	0
Andre kortsiktige fordringer	17	46 024	17 710
Driftskonto OBOS-banken		242 947	890 295
Sparekonto OBOS-banken		1 503 250	1 517 630
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 792 151</b>	<b>2 425 635</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		12 093 712	11 569 487
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 104 512</b>	<b>11 580 287</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	42 959 103	43 634 865
Borettsinnskudd	19	1 944 000	1 944 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	185 115	162 101
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 088 218</b>	<b>45 740 966</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		411 066	156 491
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		13 146	208 719
Påløpte avdrag		0	51 551
Påløpte kostnader		302 188	0
Annen kortsiktig gjeld	21	-35	419 791
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>726 365</b>	<b>836 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 919 096</b>	<b>58 157 805</b>

Pantstillelse	22	62 944 000	62 944 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 23.04.2025  
Styret i Grøndalsbakken Borettslag

Eva Kathrine Lie /s/                      Ingjerd Bjørnebo /s/                      Marry Frøhaug /s/

Bjørn Larsen /s/                      Odd-jonny Homlong /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 247 744
Brensel	677 376
Kabel-TV	486 000
Garasjeleie	182 160
Strøm motorvarmere	10 875
Lokaler	10 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 614 155</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Motorvarmer	-9 125
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 605 030</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon fra Tryg skadeforsikring -gjelder skadesak 2023	82 177
Leie av plass til basestasjon -Telia Norge AS	33 804
Lokale-/lagerleie	7 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>123 881</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 673
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 673</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 250.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 316
Andre konsulentonorarer	-1 816
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 757</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 345
Drift/vedlikehold VVS	-189 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 284
Drift/vedlikehold heisanlegg	-201 072
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-189 892
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 775
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-988
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-835 581</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-291 455
Vann- og avløpsavgift	-800 298
Renovasjonsavgift	-539 310
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 631 063</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221 420
Fjernvarme	-1 874 053
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 095 473</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 477
Diverse leiekostnader/leasing	-2 001
Verktøy og redskaper	-11 711
Driftsmateriell	-11 339
Lyspærer og sikringer	-1 894
Vaktmestertjenester	-497 325
Renhold ved firmaer	-280 091
Snørydding	-43 951
Andre fremmede tjenester	-1 641
Kontor- og datarekvisita	-1 268
Trykksaker	-3 895
Andre kontorkostnader	-681
Telefon, annet	-10 114
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 944
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 353
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-3 982
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-930 624</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 109
Andre renteinntekter	11 138
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>75 816</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 421 039
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-22 696
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 444 735</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	14 563 844
Balkong 2011	15 643 871
Ventilasjonsanlegg 2017	4 998 564
Heiser 2023	17 224 896
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>52 431 174</b>

Tomten ble kjøpt i 1975 og 2016.

Gnr.30/bnr.737 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2013	55 900	
Tilgang 2021	34 000	
Avskrevet tidligere	-73 000	
Avskrevet i år	-6 800	10 100
Garasjeanlegg		
Kostpris	673 410	673 410
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>	<b>683 510</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-6 800**

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500,-

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Engenandel skadeforsikring 2024	10 000
Håndkasse per 31.12.2024	2 220
Telia Norge AS -leie av plass til basestasjon 2024	33 804
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 024</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-28 926 872

Nedbetalt tidligere

-14 707 993

Nedbetalt i år

675 762

-42 959 103

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-42 959 103****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-1 944 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 944 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-185 115

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-185 115****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr

35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****35****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 944 000

Pantelån

42 959 103

**TOTALT****44 903 103**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

52 431 174

Tomt

2 390 486

**TOTALT****54 821 660**



## Resultatanalyse 2024 Grøndalsbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	9 605 030	9 593 000	-12 030	0 %
Andre inntekter	123 881	30 000	-93 881	-313 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>9 728 911</b>	<b>9 623 000</b>	<b>-105 911</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-16 673	-30 000	-13 327	44 %
Styrehonorar	-118 250	-119 000	-750	1 %
Avskrivninger	-6 800	0	6 800	100 %
Revisjonshonorar	-11 016	-11 500	-484	4 %
Forretningsførerhonorar	-222 685	-223 000	-315	0 %
Konsulenthonorar	-43 757	-10 000	33 757	-338 %
Kontingenter	-21 600	-21 600	0	0 %
Drift og vedlikehold	-835 581	-420 000	415 581	-99 %
Forsikringer	-395 183	-360 000	35 183	-10 %
Kommunale avgifter	-1 631 063	-2 082 000	-450 937	22 %
Energi/fyring	-2 095 473	-2 000 000	95 473	-5 %
TV-anlegg/bredbånd	-507 062	-486 000	21 062	-4 %
Andre driftskostnader	-930 624	-719 500	211 124	-29 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-6 835 766</b>	<b>-6 482 600</b>	<b>353 166</b>	<b>-5 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 893 145</b>	<b>3 140 400</b>	<b>247 255</b>	<b>8 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	75 816	0	-75 816	100 %
Finanskostnader	-2 444 735	-2 361 000	83 735	-4 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-2 368 919</b>	<b>-2 361 000</b>	<b>7 919</b>	<b>0 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>524 226</b>	<b>779 400</b>	<b>255 174</b>	<b>33 %</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 4928 Selskapsnavn: GRØNDALSBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.