



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 753 005
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		782 532	782 532
Sum inntekter		782 532	782 532
Kostnader			
Lønnskostnad		29 096	27 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 720	1 720
Annen driftskostnad		516 544	535 452
Sum kostnader		567 360	565 126
Driftsresultat		215 172	217 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 765	12 845
Sum finansinntekter		23 765	12 845
Annen finanskostnad		69 269	26 487
Sum finanskostnader		69 269	26 487
Netto finans		-45 504	-13 642
Resultat før skattekostnad		169 668	203 764
Årsresultat		169 668	203 764
Totalresultat		169 668	203 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 668	203 764
Sum overføringer og disponeringer		169 668	203 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 595 499	7 595 499
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 449 250	70 970
Sum varige driftsmidler		10 044 749	7 666 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		10 063 215	7 679 398
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 960	1 377 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 960	1 377 537
Sum omløpsmidler		611 960	1 377 537
SUM EIENDELER		10 675 175	9 056 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 766 702	5 597 034
Sum opptjent egenkapital		5 766 702	5 597 034
Sum egenkapital		5 767 902	5 598 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 204 200	770 218
Øvrig langsiktig gjeld		2 687 811	2 682 665
Sum annen langsiktig gjeld		4 892 011	3 452 883
Sum langsiktig gjeld		4 892 011	3 452 883
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 556	190
Leverandørgjeld		1 706	5 628
Sum kortsiktig gjeld		15 262	5 818
Sum gjeld		4 907 273	3 458 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 675 175	9 056 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499350

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 753 005
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		782 532	782 532
Sum inntekter		782 532	782 532
Kostnader			
Lønnskostnad		29 096	27 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 720	1 720
Annen driftskostnad		516 544	535 452
Sum kostnader		567 360	565 126
Driftsresultat		215 172	217 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 765	12 845
Sum finansinntekter		23 765	12 845
Annen finanskostnad		69 269	26 487
Sum finanskostnader		69 269	26 487
Netto finans		-45 504	-13 642
Resultat før skattekostnad		169 668	203 764
Årsresultat		169 668	203 764
Totalresultat		169 668	203 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 668	203 764
Sum overføringer og disponeringer		169 668	203 764



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 595 499	7 595 499
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 449 250	70 970
Sum varige driftsmidler		10 044 749	7 666 469
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		10 063 215	7 679 398
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 960	1 377 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 960	1 377 537
Sum omløpsmidler		611 960	1 377 537
SUM EIENDELER		10 675 175	9 056 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 766 702	5 597 034
Sum opptjent egenkapital	5 766 702	5 597 034
Sum egenkapital	5 767 902	5 598 234
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 204 200	770 218
Øvrig langsiktig gjeld	2 687 811	2 682 665
Sum annen langsiktig gjeld	4 892 011	3 452 883
Sum langsiktig gjeld	4 892 011	3 452 883
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 556	190
Leverandørgjeld	1 706	5 628
Sum kortsiktig gjeld	15 262	5 818
Sum gjeld	4 907 273	3 458 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 675 175	9 056 935



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3591

Grendehusveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Grendehusveien 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:

5. juni 2024 kl. 12:00, hos beboer i Grendehusveien borettslag.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Grendehusveien 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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges under møtet



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.

Vedlegg

- 1. 3591 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars-Oskar Ørmen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sandor Bøhm

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Therese Bilet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sandor Bøhm	Fiolveien 2
Styremedlem	Therese Bilet	Grendehusveien 6 C
Styremedlem	Geir Flote	Rød 73
Varamedlem	Lars-Oskar Ørmen	Hissingbygata 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sandor Bøhm		Fiolveien 2
Varadelegert		
Therese Bilet		Grendehusveien 6 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post grendehusveien@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Grendehusveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Grendehusveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945753005, og ligger i RÅDE kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 349 350

Grendehusveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Hva styret har gjort i 2023

Vedlikehold:

Styre har utført eller sørget for følgende:

- Tatt service på hageredskap
- Sørget for klipp av busker.
- Kjøpt inn og delt ut maur middel – Kjøp inn maling
- Arbeid, bytte div kledningsbord som var skadet.
- Oppfølging av div vedlikeholdsarbeid
- Fulgt opp arbeidet med maling av takstein og solcelleanlegg.
- Klaget på eiendomsskatten
- Søkt på miljøtiltak for borettslaget ved oppsett av Solceller.
- Møter med obos og andelseiere
- Fylt på med jord.

Hva bør jobbes videre med:

- Påfylling av sandholdig jord på gressplen. **(2025)**
- Fortsette utbygging av avtrekksvifter når beboere gjør noe med kjøkken. **(2024-2025)**
- Klipp og vedlikehold av busker og trær (klipp, gjødsel og videre) **(Hvert år)**
- Service på hageredskap **(Hvert år)**
- Lage plass til felles plass glass/metal samt plast. (2024-2025)
- Vask av hus (2024)
- Asfaltering. 2025-2030

Hvor flere ting vi klarer å gjøre selv, jo bedre er det, og ikke minst billigere for andelseierne. Leder har gjennomgått og godkjent alle regninger. Fulgt opp div jobber som er blitt utført, samt hatt jevnlig samtaler med Obos og Råde kommune.

Med vennlig hilsen

STYRET



Grendehusveien Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 15% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grendehusveien Borettslag.

Lån

Grendehusveien Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grendehusveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3501 Årsrapport til innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 945 753 005, KUNDENR. 3591

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 371 719	1 267 681	1 371 719	596 698
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	169 668	203 764	62 630	9 455
Tilbakeføring av avskrivning	13 21 720	1 720	620	620
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -2 400 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 2 213 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -779 018	-101 382	-101 000	-28 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-775 021	104 038	-37 750	-17 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	596 698	1 371 719	1 333 969	578 773
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	611 960	1 377 537		
Kortsiktig gjeld	-15 262	-5 818		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	596 698	1 371 719		



GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 945 753 005, KUNDENR. 3591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	782 532	782 532	783 000	829 000
SUM DRIFTSINNEKTER		782 532	782 532	783 000	829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 596	-3 455	-3 750	-3 525
Styrehonorar	4	-25 500	-24 000	-25 000	-25 500
Avskrivninger	14	-21 720	-1 720	-620	-620
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 500	-6 000
Andre honorarer		0	-500	-500	-500
Forretningsførerhonorar		-62 070	-59 570	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-4 800	-1 650	-3 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-111 962	-143 711	-268 000	-205 000
Forsikringer		-48 632	-43 516	-48 000	-54 000
Kommunale avgifter	8	-163 909	-173 463	-150 000	-184 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 416	-66 576	-70 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-46 730	-40 191	-38 600	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-567 360	-565 126	-677 370	-682 545
DRIFTSRESULTAT		215 172	217 406	105 630	146 455
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 765	12 845	0	0
Finanskostnader	11	-69 269	-26 487	-43 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 504	-13 642	-43 000	-137 000
ÅRSRESULTAT		169 668	203 764	62 630	9 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		169 668	203 764		



GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 945 753 005, KUNDENR. 3591

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 847 824	6 847 824
Tomt		747 675	747 675
Andre varige driftsmidler	13	2 449 250	70 970
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		10 063 215	7 679 398
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		527 602	309 079
Sparekonto OBOS-banken		84 358	1 068 458
SUM OMLØPSMIDLER		611 960	1 377 537
SUM EIENDELER		10 675 175	9 056 935
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		5 766 702	5 597 034
SUM EGENKAPITAL		5 767 902	5 598 234
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 204 200	770 218
Borettsinnskudd	15	2 669 800	2 669 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 892 011	3 452 883
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 706	5 628
Påløpte renter		11 508	190
Påløpte avdrag		2 048	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 262	5 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 675 175	9 056 935
Pantstillelse	17	4 948 607	3 835 607
Garantiansvar		0	0



Grendehusveien Borettslag

Råde, 21.05.2024
Styret i Grendehusveien Borettslag

Sandor Bøhm/s/

Therese Bilet/s/

Geir Flote/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	782 532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	782 532

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 596
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 596

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 800
SUM KONSULENTHONORAR	-4 800

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 962

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 882
Renovasjonsavgift	-47 912
Kommunale avgifter	-67 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 909

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-950
Driftsmateriell	-175
Snørydding	-29 246
Gressklipping	-6 300
Andre fremmede tjenester	-117
Trykksaker	-534
Andre kontorkostnader	-593
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 605
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 050
Bank- og kortgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-4 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 730

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 291
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 921
SUM FINANSINNEKTER	23 765

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 543
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 726
SUM FINANSKOSTNADER	-69 269

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	6 847 824
SUM BYGNINGER	6 847 824

Tomten ble kjøpt i 1989.



Gnr.93/bnr.349 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2021	10 999	
Avskrevet tidligere	-1 467	
Avskrevet i år	-1 100	

8 432

Boder

Kostpris	31 021	
Avskrevet tidligere	-13 661	
Avskrevet i år	-620	

16 740

Solcelleanlegg

Tilgang 2023	2 400 000	
Avskrevet i år	-20 000	

2 380 000

Uteanlegg (avskrives ikke)

Kostpris	44 078	
----------	--------	--

44 078

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 449 250**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-21 720**

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 096 500	
Nedbetalt tidligere	326 282	
Nedbetalt i år	770 218	

0

Obos Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 213 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 800	

-2 204 200

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 204 200**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-2 669 800	
------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 669 800**



NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 669 800
Pantelån	2 204 200
Påløpte avdrag	2 048
TOTALT	4 876 048

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 847 824
Tomt	747 675
TOTALT	7 595 499



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Installert solceller	Kr 2 400 000
2021 - 2021	6c - byttet reisverk	Utført av SFB Eiendom - ca 40.000,-
2020 - 2020	Div maling av bygningsmassen	Skrapet/vasket vegg nr. 10B+6C Grunnet og malt rundt vinduene på 12 a,b,c,d 10a 8c
2019 - 2019	Utskiftning av vinduer	Utført av SFB Eiendom & Design AS - kontraktssum 640.000,- - Totalt kr. 700.000,-
2018 - 2018	Høytrykk tak/vask hus,vegger takrenner	Utført av SFB - kr. 77.000,-
2017 - 2017	Utskiftning av ytterdører og verandadør	Utført av SFB Eiendom AS - kr. 379.000,- - 12ytterdører og 12 verandadører
2015 - 2015	Maling av bygningsmassen	Utført av STB - kr. 435.000,-



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 3591 Selskapsnavn: Grendehusveien 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
E-post: oef@obos.no

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