



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 306 414
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUEGATA 18 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		199 006	
Leieinntekter		4 769 626	
Sum inntekter		4 968 631	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	1 764 831	
Sum kostnader		1 764 831	
Driftsresultat		3 203 801	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13	
Sum finansinntekter		13	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 606 351	
Annen finanskostnad		13 441	
Sum finanskostnader		2 619 792	
Netto finans		-2 619 779	
Resultat før skattekostnad		584 022	0
Skattekostnad på resultat	7	128 485	
Årsresultat		455 537	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		455 537	
Totalresultat		455 537	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		455 537	
Sum overføringer og disponeringer	8	455 537	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	42 095 510	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		42 095 510	
Sum anleggsmidler		42 095 510	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 000	
Andre kortsiktige fordringer		249 484	
Konsernfordringer	6	132 662 282	
Sum fordringer		133 111 766	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		155 089	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 089	
Sum omløpsmidler		133 266 855	0
SUM EIENDELER		175 362 365	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	135 000	
Annen innskutt egenkapital	8	584 022	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		719 022	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-90 876 072	
Sum opptjent egenkapital		-90 876 072	
Sum egenkapital	8	-90 157 050	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		132 362 557	
Sum annen langsiktig gjeld		132 362 557	
Sum langsiktig gjeld		132 362 557	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 498	
Betalbar skatt	7	128 485	
Skyldig offentlige avgifter		3 907	
Kortsiktig konserngjeld	6	132 081 496	
Annen kortsiktig gjeld		816 471	
Sum kortsiktig gjeld		133 156 857	
Sum gjeld		265 519 414	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 362 365	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590882

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 306 414
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUEGATA 18 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 934 306 414
GRUEGATA 18 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		199 006	
Leieinntekter		4 769 626	
Sum inntekter		4 968 631	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	1 764 831	
Sum kostnader		1 764 831	
Driftsresultat		3 203 801	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13	
Sum finansinntekter		13	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 606 351	
Annen finanskostnad		13 441	
Sum finanskostnader		2 619 792	
Netto finans		-2 619 779	
Resultat før skattekostnad		584 022	0
Skattekostnad på resultat	7	128 485	
Årsresultat		455 537	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		455 537	
Totalresultat		455 537	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		455 537	
Sum overføringer og disponeringer	8	455 537	



Organisasjonsnr: 934 306 414
GRUEGATA 18 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	42 095 510	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		42 095 510	
Sum anleggsmidler		42 095 510	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 000	
Andre kortsiktige fordringer		249 484	
Konsernfordringer	6	132 662 282	
Sum fordringer		133 111 766	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		155 089	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 089	
Sum omløpsmidler		133 266 855	0
SUM EIENDELER		175 362 365	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	135 000	
Annen innskutt egenkapital	8	584 022	
Sum innskutt egenkapital		719 022	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-90 876 072	
Sum opptjent egenkapital		-90 876 072	



Sum egenkapital	8	-90 157 050	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		132 362 557	
Sum annen langsiktig gjeld		132 362 557	
Sum langsiktig gjeld		132 362 557	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 498	
Betalbar skatt	7	128 485	
Skyldig offentlige avgifter		3 907	
Kortsiktig konserngjeld	6	132 081 496	
Annen kortsiktig gjeld		816 471	
Sum kortsiktig gjeld		133 156 857	
Sum gjeld		265 519 414	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 362 365	0



Organisasjonsnr: 934 306 414
GRUEGATA 18 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Gruegata 18 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gruegata 18 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 Årsberetning. 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 i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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 (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

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 kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Gruegata 18 Borettslag 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo Dokumentnr: 3N01D-QWVZS-KDSG2-TNF58-OWWFN-YD300



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-23 14:13:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NO1D-QWfZS-KDSG2-TNF58-OWWFN-YD300

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

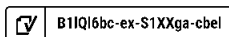


Årsregnskap

2024

Gruegata 18 Borettslag

Org.nr.:934 306 414





Årsberetning 2024 for Gruegata 18 Borettslag

Denne årsberetningen gjelder Gruegata 18 Borettslag som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 4 968 631 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 584 022 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK -90 157 050 sammenlignet med NOK 0 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å



leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 20.05.2025
Styret i Gruegata 18 Borettslag

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

Kai Sjøvold
styremedlem



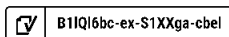
Resultatregnskap		
Gruegata 18 Borettslag		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekt		199 006
Leieinntekter		4 769 626
Sum driftsinntekter		4 968 631
Annen driftskostnad	4	1 764 831
Sum driftskostnader		1 764 831
Driftsresultat		3 203 801
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finansinntekt		13
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 606 351
Annen finanskostnad		13 441
Resultat av finansposter		-2 619 779
Ordinært resultat før skattekostnad		584 022
Skattekostnad på resultat	7	128 485
Resultat		455 537
Årsresultat		455 537
Overføringer		
Overført fra annen egenkapital		-455 537
Sum overføringer	8	455 537



Balanse		
Gruegata 18 Borettslag		
EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	42 095 510
Sum varige driftsmidler		<u>42 095 510</u>
Sum anleggsmidler		<u>42 095 510</u>
Omløpsmidler		
Kundefordringer		200 000
Fordring på konsernselskap	6	132 662 282
Andre kortsiktige fordringer		249 484
Sum fordringer		<u>133 111 766</u>
Bankinnskudd og kontanter		155 089
Sum omløpsmidler		<u>133 266 855</u>
SUM EIENDELER		<u>175 362 365</u>


Gruegata 18 Borettslag, orgnr. 934 306 414

Side 5





Balanse		
Gruegata 18 Borettslag		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Andelskapital borettslag	8, 9	135 000
Annen egenkapital	8	<u>584 022</u>
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		<u>719 022</u>
Kontinuitetsdifferanse		-90 876 072
Sum egenkapital	8	<u>-90 157 050</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd		132 362 557
Sum annen langsiktig gjeld		<u>132 362 557</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		126 498
Betalbar skatt	7	128 485
Skyldig offentlige avgifter		3 907
Gjeld til konsernselskap	6	132 081 496
Annen kortsiktig gjeld		816 471
Sum kortsiktig gjeld		<u>133 156 857</u>
Sum gjeld		<u>265 519 414</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>175 362 365</u>
Oslo, 20.05.2025		
Styret i Gruegata 18 Borettslag		
<hr/> Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	<hr/> Kristian Fredrik Mehus styreleder	<hr/> Kai Sjøvold styremedlem
Gruegata 18 Borettslag, orgnr. 934 306 414		Side 6

 B11QI6bc-ex-S1XXga-cbel



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognsveien 9 C i Oslo.



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 2 Fusjon

Gruegata 18 Borettslag kjøpte 03.10.2024 alle aksjene i Gruegata 18 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Gruegata 18 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Gruegata 18 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Gruegata 18 Borettslag alle Gruegata 18 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Gruegata 18 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2024. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.





Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Gruegata 18 Borettslag ble stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Gruegata 18 AS, som eide eiendommen Gruegata 18 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Gruegata 18 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Gruegata 18 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2024 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2024

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2025 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2024 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 90 157 050. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 93 211 944, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 2 335 872. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.





Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 31 214,- ekskl.mva.



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	42 095 510	42 095 510
Anskaffelseskost 31.12.2024	42 095 510	42 095 510
Bokført verdi 31.12.2024	42 095 510	42 095 510

Driftsmidler består av boligeiendom i Gruegata 18. Driftsmidlet avskrives ikke.



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	93 864 245
Sum	93 864 245
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	132 362 557
Sum gjeld	132 362 557
Gjeld	
Leverandørgjeld innen konsern	78 726
Gjeld til konsernselskap	93 283 459
Sum	93 362 185



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	128 485
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	128 485
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	584 022
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	584 022
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	128 485
Sum betalbar skatt i balansen	128 485

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024
Varige driftsmidler	1 307 509
Sum	1 307 509
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-1 307 509
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	135 000	0	135 000	-90 876 072	-90 741 072
Konsernbidrag	0	128 485	128 485	0	128 485
Årets resultat	0	455 537	455 537	0	455 537
Pr. 31.12.	135 000	584 022	719 022	-90 876 072	-90 157 050

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	93 211 944
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	2 335 872
Kontinuitetsdifferanse	90 876 072

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den fusjonerte verdien til egenkapitalen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 719 022, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.



Noter 2024

Gruegata 18 Borettslag

Note 9 Andeler

Andeler i Gruegata 18 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	27	5 000	135 000
Sum	27		135 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 08:03

SENT BY OWNER:

Christoffer Haugan · 20.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

S1XXga-cbel

ENVELOPE ID:

B1IQI6bc-ex-S1XXga-cbel

DOCUMENT NAME:

Gruegata 18 Borettslag 20.05.25.pdf

15 pages

SHA-512:

2654b8746db04cf24a0ca723febc7a38119023990467b6

6b51779ed594b59ef1929aef7db9f0a1ee621400302727

df1117134e81f5af82a8fe77f1109e0d3fca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	20.05.2025 16:09	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	20.05.2025 16:09	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	20.05.2025 21:13	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	20.05.2025 21:13	Low	IP: 89.10.211.74
Kai Sjøvold	Signed	21.05.2025 08:03	Email	IP: 81.166.16.5
kai.sjovold@heimstaden.no	Authenticated	21.05.2025 08:02	Low	IP: 81.166.16.5

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed