



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 857 317
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRINDLØKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 550 736	1 475 977
Sum inntekter		1 550 736	1 475 977
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	114 100
Annen driftskostnad		1 234 467	1 429 682
Sum kostnader		1 302 927	1 543 782
Driftsresultat		247 809	-67 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 527	3 660
Sum finansinntekter		11 527	3 660
Annen finanskostnad		245 995	146 052
Sum finanskostnader		245 995	146 052
Netto finans		-234 468	-142 392
Resultat før skattekostnad		13 341	-210 196
Årsresultat		13 341	-210 196
Totalresultat		13 341	-210 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 341	-210 196
Sum overføringer og disponeringer		13 341	-210 196



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		1 369 300	1 369 300
Sum varige driftsmidler		1 369 300	1 369 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		1 406 233	1 395 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 777	83 953
Sum fordringer		90 777	83 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 016	601 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 016	601 914
Sum omløpsmidler		596 793	685 867
SUM EIENDELER		2 003 027	2 081 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 957 649	2 970 990
Sum opptjent egenkapital		-2 957 649	-2 970 990
Sum egenkapital		-2 955 249	-2 968 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 675 481	4 831 213
Øvrig langsiktig gjeld		216 662	206 370
Sum annen langsiktig gjeld		4 892 143	5 037 583
Sum langsiktig gjeld		4 892 143	5 037 583
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 274	1 125
Leverandørgjeld		29 858	10 907
Sum kortsiktig gjeld		66 132	12 032
Sum gjeld		4 958 275	5 049 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 003 027	2 081 025



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371479

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 857 317
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRINDLØKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 550 736	1 475 977
Sum inntekter		1 550 736	1 475 977
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	114 100
Annen driftskostnad		1 234 467	1 429 682
Sum kostnader		1 302 927	1 543 782
Driftsresultat		247 809	-67 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 527	3 660
Sum finansinntekter		11 527	3 660
Annen finanskostnad		245 995	146 052
Sum finanskostnader		245 995	146 052
Netto finans		-234 468	-142 392
Resultat før skattekostnad		13 341	-210 196
Årsresultat		13 341	-210 196
Totalresultat		13 341	-210 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 341	-210 196
Sum overføringer og disponeringer		13 341	-210 196



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN 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 1 369 300 1 369 300
Sum varige driftsmidler 1 369 300 1 369 300

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 36 933 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 36 933 25 858

Sum anleggsmidler 1 406 233 1 395 158

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 90 777 83 953
Sum fordringer 90 777 83 953

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 506 016 601 914
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 506 016 601 914

Sum omløpsmidler 596 793 685 867

SUM EIENDELER 2 003 027 2 081 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 957 649	2 970 990
Sum opptjent egenkapital	-2 957 649	-2 970 990
Sum egenkapital	-2 955 249	-2 968 590
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 675 481	4 831 213
Øvrig langsiktig gjeld	216 662	206 370
Sum annen langsiktig gjeld	4 892 143	5 037 583
Sum langsiktig gjeld	4 892 143	5 037 583
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 274	1 125
Leverandørgjeld	29 858	10 907
Sum kortsiktig gjeld	66 132	12 032
Sum gjeld	4 958 275	5 049 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 003 027	2 081 025



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3175

Grindløkken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Grindløkken 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:

18. mars 2024 kl. 17:00, Nøtterø Sanitetsforening, Nordre Løkkevei 15 (gml tannlege kontoret).

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. Utvide til loft eller kjeller
8. Utlegg
9. Forslag fra styret - opprette en kontaktperson i hvert hus
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Grindløkken 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] 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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Revisjonsberetning_s.3175.pdf
- 2. 3175_sign årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Utvide til loft eller kjeller

Forslag fremmet av:

Marianne Enersgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da jeg flyttet inn i Kløverveien for mange år siden fikk jeg muntlig beskjed om at jeg som bor i 2 etasje har mulighet til å utvide leiligheten og bygge opp på loftet over stua/soverom. Dette fordi en av leilighetene i 1 etasje hadde utvidet og bygget ned i kjelleren. Står denne muligheten nedskrevet skriftlig noe sted? Sånn at man har ting på det rene og ikke føler at man tar seg til rette. Eventuelt hvor mye areal av loftet kan man benytte? Bort til pipa? (Slik at det ikke går utover naboens bod). Bodene i kjelleren i Kløverveien ble for mange år siden delt slik at de i 1 etasje har bodene sine rett under stua (mot vest), og kan bruke arealet til å bygge ned.

Hvilken regler gjelder i alle tilfeller? Sier vi først fra til Styret og så søker vi kommunen?

Styrets innstilling

Burde ikke kunne gjennomføres/godkjennes, da dette krever omfattende forarbeid og etterarbeid. Våre hus er ikke innenfor "enkel løsning" for gjennomføring av slike løsninger. Byggforsikring, brannvern, elsikkerhet, samt godkjent kommunal forskrifter. Loft/kjeller er delt inn i fellesområder og egner seg ikke til privat utbygging. Tilfeller hvor dette er gjennomført bør framvise godkjenning av kommunen.

Forslag til vedtak

Få på plass skriftlig tillatelse fra borettslaget om at den enkelte har mulighet til å utvide leiligheten sin ved å enten bygge opp på loftet eller ned i kjelleren. Prosedyre på hvordan gangen i prosessen er, og hvilket areal som kan benyttes, bør legges under «temaer» i Vibbo.

Sak 8

Utlegg

Forslag fremmet av:

Marianne Enersgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i Kløverveien opplever at prosessen med å betale for varer (maling, lyspærer, batterier til fellesareal, etc) og få tilbakebetalt av borettslaget er veldig tungvint. Vi har hørt at det skal ligge et skjema i Vibbo som heter «utlegg», men ingen av oss finner det i appen. Mulig det bare finnes på nettsiden.

Kan denne prosessen bli informert bedre og gjort enklere?

For nå er det sånn at det er lettere å bare betale av egen lomme. Og sånn skal det ikke være.

Styrets innstilling



Rutinen for å få tilbake utlegg er å bruke flg nettadresse: www.utlegg.obos.no. Innkjøp må uansett avtales med styret i forkant.

Forslag til vedtak

Lage en prosedyre for prosessen med utlegg og sørge for at man både kan bruke Vibbo på nett og i app.

Legge prosedyren under «temaer» i Vibbo.

Sak 9

Forslag fra styret - opprette en kontaktperson i hvert hus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret tenker at det kan være nyttig å ha en person i hvert hus, som er god til å bruke VIBBO, og som melder behov og ønsker fra deres hus til Styret.

Forslag til vedtak

opprette en kontaktperson i hvert hus, som er ansvarlig for å melde saker til styret

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

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



Kandidater velges i møtet



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRINDLØKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6E21-LUKTW-YUNTT-J2AFV-WJTT7-3ULKE



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 10:13:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6E21-LUKTW-YUNTT-J2APV-WJTT7-3ULKE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

10 av 24

Revisjonsberetning_s.3175.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Jørgen Nilsen	Øvre Fjellvei 9 A
Styremedlem	Annikken Rød	Kolleveien 3
Styremedlem	Helene Dyrli Joranger	Eikeveien 37 D
Varamedlem	Morten Livang Andersen	Øvre Fjellvei 9 A
Varamedlem	Kristine Steen	Øvre Fjellvei 9 A
Varamedlem	Jorun Sætre	Bekkeveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Pål Jørgen Nilsen	Øvre Fjellvei 9 A
Varadelegert	
Helene Dyrli Joranger	Eikeveien 37 D

Valgkomiteen

Morten Livang Andersen	Øvre Fjellvei 9 A
Jorun Sætre	Bekkeveien 4
Kristine Steen	Øvre Fjellvei 9 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Grindløkken Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Grindløkken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956857317, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1	1
3	198
8	96 97 98

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grindløkken 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets utførte oppgaver og vedlikehold i Grindløkken Borettslag 2023-2024

Antall styremøter: 10
Antall budsjettmøter: 3
Antall beboermøter: 2
Antall forsikringssaker: 1
Antall internsaker: 2
Antall godkjente andelseiere - 2

Øvre Fjellvei 9A

Sjekket fukt ved pipe på loftet, Montert smekklås på ytterdør, Asfaltert huller i oppkjørsel, byttet ut rekkverk på veranda og malt

Øvre Fjellvei 9B

Skiftet vrideren i dørlåsen på ytterdør, Montert smekklås på ytterdør, Asfaltert huller i oppkjørsel, fått kommunen til å rydde/fjerne felte trær etc ved garasjene,

Kolleveien 3

Tettet igjen 3 vannlekkasjer på loft, ved begge pipeløp, Malt vindski på nordveggen, Montert smekklås på ytterdør, rensset avløp i tett sluk

Bekkeveien 4

Vegg mot øst er skrappt, malt og skiftet ut noen planker, Montert smekklås på ytterdør Asfaltert huller i oppkjørsel, rensset avløp i tett sluk på bad. Byttet skadet pumpe

Kløverveien 2

Malt vindski på nordveggen, Montert smekklås på ytterdør, Asfaltert huller i oppkjørsel, reparert ytterdøren, tetting av gulv rundt rør på loftet, ny kjellerlem, skiftet plank og malt deler av vegg ved hovedinngang, reparert dør inn til leilighet

Søndre Løkkevei 6

Skiftet vrideren i dørlåsen på ytterdør, montert smekklås på ytterdør, asfaltert huller i oppkjørsel

Generellt

Alle leiligheter har fått nye brannslukningsapparater
Alle ringeklokker og brannvarslere er sjekket, og noen er skiftet ut.
Skiftet gamle nedløp i alle hus
Vi har skiftet rør og deler i 3 bad som er pusset opp. Dette for å vedlikeholde gamle rør som går i stykker.
Satt i gang en egen gruppe som følger opp og informerer om fastlandsforbindelsen
I tillegg har styret hatt mye kontakt med brøytemannskap, grunnet mye snø og vanskeligheter rundt dette.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Styret har ikke planlagt store prosjekter for neste budsjettår. men vil selvfølgelig følge opp vedlikeholds-behov når det oppstår.



Alle hus skal få nye kjellerlemmer.
Fortsett å melde feil eller mangler på Vibbo, så vil styret vurdere behov og sette i gang tiltak der det er nødvendig.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Forsikring

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

Lån

Grindløkken Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5,3% for 2024.
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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



GRINDLØKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

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.		673 835	676 023	673 835	530 661
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 341	-210 196	165 447	81 100
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	5 023 077	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-155 732	-4 814 941	-166 000	-150 000
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-143 174	-2 188	-553	-68 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		530 661	673 835	673 282	461 761
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		596 794	685 867		
Kortsiktig gjeld		-66 132	-12 032		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		530 662	673 835		



GRINDLØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 736	1 468 848	1 551 000	1 759 000
Ladeinntekter EL-bil		0	7 129	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 550 736	1 475 977	1 551 000	1 769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-60 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 619	-5 331	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 175	-106 895	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-195 322	-641 838	-200 000	-215 000
Forsikringer		-115 626	-107 460	-115 000	-127 000
Festeavgift		-6 653	-6 653	-6 653	-7 000
Kommunale avgifter	8	-449 192	-336 819	-400 000	-490 000
Energi/fyring		-33 058	-50 795	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 146	-158 786	-160 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-138 500	-10 304	-7 500	-78 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 302 927	-1 543 782	-1 170 553	-1 386 900
DRIFTSRESULTAT		247 809	-67 804	380 447	382 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 527	3 660	0	0
Finanskostnader	11	-245 995	-146 052	-215 000	-301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-234 468	-142 392	-215 000	-301 000
ÅRSRESULTAT		13 341	-210 196	165 447	81 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		13 341	0		



GRINDLØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 369 300	1 369 300
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		1 406 233	1 395 158
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		90 777	83 953
Driftskonto OBOS-banken		140 330	196 011
Sparekonto OBOS-banken		365 687	405 903
SUM OMLØPSMIDLER		596 794	685 867
SUM EIENDELER		2 003 026	2 081 025
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-2 957 649	-2 970 990
SUM EGENKAPITAL		-2 955 249	-2 968 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 675 481	4 831 213
Borettsinnskudd	15	180 640	180 640
Avsetning bomiljøtiltak	16	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 892 143	5 037 583

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	29 858	10 907
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)	0	0
Påløpte renter	24 610	1 125
Påløpte avdrag	11 664	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	66 132	12 032

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **2 003 026** **2 081 025**

Pantstillelse	17	5 230 400	5 230 400
Garantiansvar		0	0

Færder, 20.02 2024

Styret i Grindløkken Borettslag

Pål Jørgen NilsenKristine Steen
Vara for:
Helene Dyrli Joranger
Annikken Rød**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	1 387 728
Kabel-TV	163 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 736

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 797
Drift/vedlikehold VVS	-59 943
Drift/vedlikehold elektro	-15 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 038
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-195 322

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-449 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-449 192

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 631
Snørydding	-57 688
Andre fremmede tjenester	-536
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kontorkostnader	-654
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 500

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 567
SUM FINANSINNTEKTER	11 527

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-245 995
SUM FINANSKOSTNADER	-245 995

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	1 369 300
SUM BYGNINGER	1 369 300

Gnr.1/bnr.1 M. flere

Tomten er festet

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 023 077
Nedbetalt tidligere	191 864
Nedbetalt i år	155 732
	-4 675 481

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 675 481****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-180 640
------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD **-180 640****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-36 022****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	180 640
Pantelån	4 675 481
Påløpte avdrag	11 664
TOTALT	4 867 785

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

Bygninger	1 369 300
TOTALT	1 369 300



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587797. 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

2013 - 2013	Utskifting av vinduer	
2012 - 2013	Malearbeid og utskiftning av gulvbelegg	
2010 - 2010	Balkonger	
2007 - 2007	Drenering	- Det er lagt ny dreneringsledning og ny takvannsledning - Parafintank er fjernet



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 3175 Selskapsnavn: Grindløkken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.