



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		782 532	782 532
Sum inntekter		782 532	782 532
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		987	620
Annen driftskostnad		447 185	363 555
Sum kostnader		475 556	391 559
Driftsresultat		306 976	390 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 501	5 863
Sum finansinntekter		6 501	5 863
Annen finanskostnad		19 706	25 445
Sum finanskostnader		19 706	25 445
Netto finans		-13 205	-19 582
Ordinært resultat før skattekostnad		293 771	371 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		293 771	371 391
Årsresultat		293 771	371 391
Totalresultat		293 771	371 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 771	371 391
Sum overføringer og disponeringer		293 771	371 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		72 690	62 678
Sum varige driftsmidler		7 668 189	7 658 177
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 668 189	7 658 177
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 516	
Sum fordringer		43 516	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 789	1 086 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 789	1 086 703
Sum omløpsmidler		1 311 305	1 086 703
SUM EIENDELER		8 979 494	8 744 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 393 270	5 099 499
Sum opptjent egenkapital		5 393 270	5 099 499
Sum egenkapital		5 394 470	5 100 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		871 600	974 272
Øvrig langsiktig gjeld		2 669 800	2 669 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 541 400	3 644 072
Sum langsiktig gjeld		3 541 400	3 644 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108	109
Leverandørgjeld		43 516	
Sum kortsiktig gjeld		43 624	109
Sum gjeld		3 585 024	3 644 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 979 494	8 744 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418377

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		782 532	782 532
Sum inntekter		782 532	782 532
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		987	620
Annen driftskostnad		447 185	363 555
Sum kostnader		475 556	391 559
Driftsresultat		306 976	390 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 501	5 863
Sum finansinntekter		6 501	5 863
Annen finanskostnad		19 706	25 445
Sum finanskostnader		19 706	25 445
Netto finans		-13 205	-19 582
Ordinært resultat før skattekostnad		293 771	371 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		293 771	371 391
Årsresultat		293 771	371 391
Totalresultat		293 771	371 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		293 771	371 391
Sum overføringer og disponeringer		293 771	371 391



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		72 690	62 678
Sum varige driftsmidler		7 668 189	7 658 177
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 668 189	7 658 177
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 516	
Sum fordringer		43 516	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 789	1 086 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 267 789	1 086 703
Sum omløpsmidler		1 311 305	1 086 703
SUM EIENDELER		8 979 494	8 744 880
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	5 393 270	5 099 499
Sum opptjent egenkapital	5 393 270	5 099 499
Sum egenkapital	5 394 470	5 100 699
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	871 600	974 272
Øvrig langsiktig gjeld	2 669 800	2 669 800
Sum annen langsiktig gjeld	3 541 400	3 644 072
Sum langsiktig gjeld	3 541 400	3 644 072
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	109
Leverandørgjeld	43 516	
Sum kortsiktig gjeld	43 624	109
Sum gjeld	3 585 024	3 644 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 979 494	8 744 880



Organisasjonsnr: 945 753 005
GRENDEHUSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

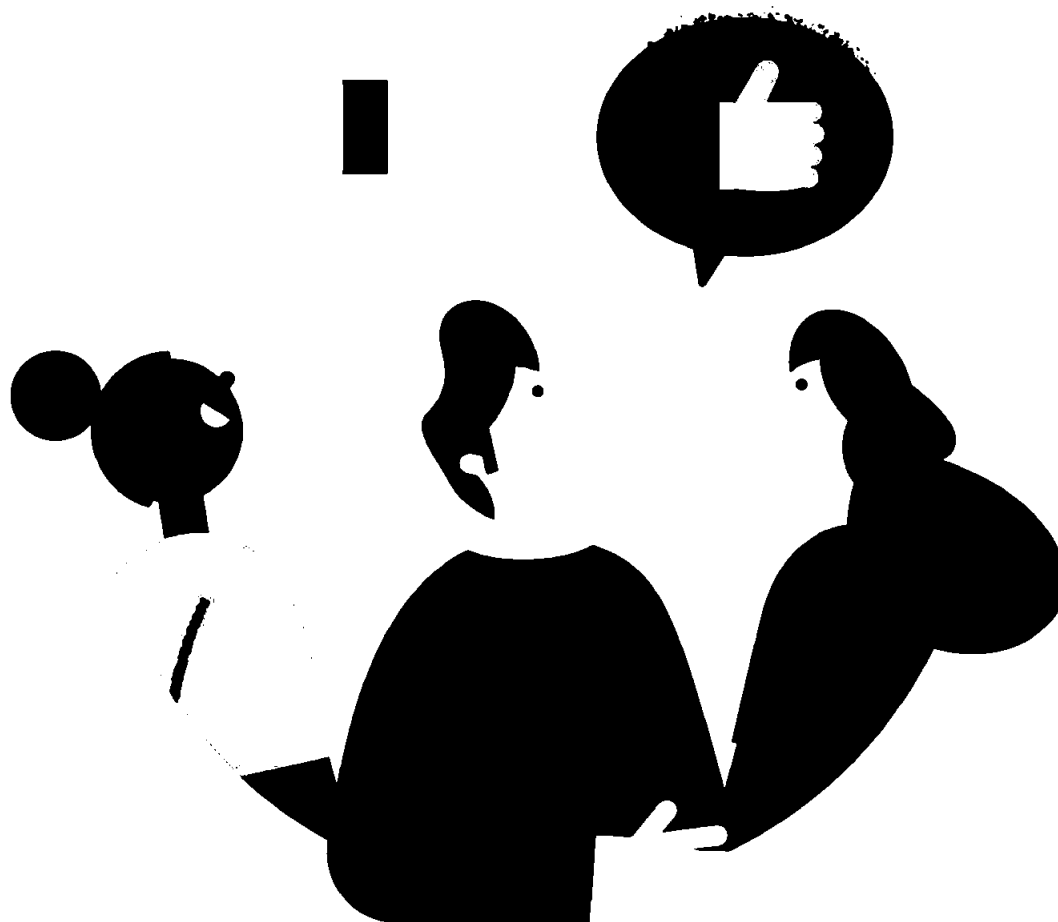
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3591 Grendehusveien Borettslag







Til andelseierne i Grendehusveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl. 12.00
i Grendehusveien 10B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grendehusveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grendehusveien Borettslag
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 12.00 i Grendehusveien 10B.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Godtgjørelse for avholdelse av generalforsamling

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. – forslagsstiller styret
- B) Forslag om at styret godkjenner fremtidige byggesøknader
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 04.05.2022
Styret i Grendehusveien Borettslag

Sandor Bøhm /s/ Therese Bilet /s/ Solfrid Hansen Obbink /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sandor Bøhm (2021-2023)	Fiolveien 2
Styremedlem	Therese Bilet (2021-2023)	Grendehusveien 6 C
Styremedlem	Solfrid Hansen Obbink (2020-2022)	Pettersand 74
Varamedlem	Erik Hedlund Svendsen	Grendehusveien 12 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Sandor Bøhm	Fiolveien 2
Varadelegert	Therese Bilet	Grendehusveien 6 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

- Grendehusveien 6A-C, 8A-C, 10A-B, 12A-D

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 93 – 349, 350

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.

Grendehusveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Hva styret har gjort i 2021

Vedlikehold:

Styre har utført eller sørget for følgende:

- Tatt service på hageredskap
- Sørget for klipp av busker.
- Kjøpt inn og delt ut maur middel.
- Kjøpt inn maling
- Gravd renner med pukk fra takrennedløp. Grendehusveien 12A og 6C, Fjernet luftehatt og tettet igjen tak. Byttet deler av vindsky 12D og C. Byttet kledning kledning rundt terrassedør 6b
- Jobbet med å forandre retningslinjene til kommunen slik at salg av bolig skal gå mer smidig.
- Oppfølging av div vedlikeholdsarbeid
- Møter med obos og andelseiere
- Fylt på med jord.

Hva bør jobbes videre med:

- Påfylling av sandholdig jord på gressplen. **(2023)**
- Fortsette utbygging av avtrekksvifter. **(2022-2023)**
- 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. (2022-2023)
- Bytte takstein (2025- ?)

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
STYRE



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 782.532,- - i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 475.556,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift- og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 293.771,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.267.681,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210.000,- til større vedlikehold som omfatter tette vegg 6a, asfaltering, ventilasjon og en sjekk tak og mulig utbedring.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene i Råde kommune har vært vanskelig å budsjettere. Det er budsjettert med kr. 139.000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5,5 %.

Lån

Lånet i Husbanken ble nedbetalt juli 2019.

Det ble tatt opp et lån på kr. 650.000,- i OBOS Boligkreditt i 2019.

Det gamle lånet i OBOS banken ble refinansiert samtidig.

Opprinnelig lån var 1.096.500,-

Lånet er et annuitetslån med rentesats pr. 31.12.2021 på 2,25 %.

Løpetiden er 10 år og er nedbetalt okt. 2029.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grendehusveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grendehusveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Grendehusveien Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 5. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 086 594	813 297	1 086 594	1 267 681
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	293 771	371 391	127 030	100 930
Tilbakeføring av avskrivning 13	987	620	620	620
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	-10 999	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-102 672	-98 714	-103 000	-104 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	181 087	273 297	24 650	-2 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 267 681	1 086 594	1 111 244	1 265 231

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 311 305	1 086 703
Kortsiktig gjeld	-43 624	-109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 267 681	1 086 594



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	782 532	782 532	783 000	783 000
SUM DRIFTSINTEKTER		782 532	782 532	783 000	783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 750	-3 750
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-987	-620	-620	-620
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 900
Andre honorarer		0	0	-500	-500
Forretningsførerhonorar		-58 115	-56 700	-58 500	-60 000
Konsulenthonorar	6	-2 575	-2 823	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-151 340	-54 724	-268 000	-268 000
Forsikringer		-40 412	-37 378	-39 500	-43 500
Kommunale avgifter	8	-101 747	-132 605	-130 000	-139 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-54 325	-65 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-22 315	-19 101	-34 100	-34 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-475 556	-391 559	-633 970	-651 070
DRIFTSRESULTAT		306 976	390 973	149 030	131 930
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 501	5 863	0	0
Finanskostnader	11	-19 706	-25 445	-22 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 205	-19 582	-22 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		293 771	371 391	127 030	100 930
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		293 771	371 391		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 847 824	6 847 824
Tomt	12	747 675	747 675
Andre varige driftsmidler	13	72 690	62 678
SUM ANLEGGSMIDLER		7 668 189	7 658 177
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 516	0
Driftskonto OBOS-banken		506 647	327 206
Sparekonto OBOS-banken		761 142	759 497
SUM OMLØPSMIDLER		1 311 305	1 086 703
SUM EIENDELER		8 979 494	8 744 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		5 393 270	5 099 499
SUM EGENKAPITAL		5 394 470	5 100 699
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	871 600	974 272
Borettsinnskudd	15	2 669 800	2 669 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 541 400	3 644 072
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 516	0
Påløpte renter		108	109
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 624	109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 979 494	8 744 880
Pantstillelse	16	3 835 607	3 835 607
Garantiansvar		0	0



Råde, 04.05.2022
Styret i Grendehusveien Borettslag

Sandor Bøhm /s/

Therese Bilet /s/

Solfrid Hansen Obbink /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 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	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-2 575

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 846
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 494
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 340

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 418
Renovasjonsavgift	-39 752
Kommunale avgifter	-37 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-101 747

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 400
Snørydding	-16 370
Trykksaker	-647
Andre kontorkostnader	-309
Porto	-137
Drivstoff biler, maskiner osv.	-945
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-450
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 315

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 645
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 856
SUM FINANSINNTEKTER	6 501

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 706
SUM FINANSKOSTNADER	-19 706

**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 i år	-367	
		10 632

Boder

Kostpris	31 021	
Avskrevet tidligere	-12 421	
Avskrevet i år	-620	
		17 980

Uteanlegg - Avskrives ikke

Kostpris	44 078	
		44 078

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	72 690
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-987
--------------------------------	-------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS - Lån OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 096 500	
Nedbetalt tidligere	122 228	
Nedbetalt i år	102 672	
		-871 600

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-871 600
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 669 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 669 800



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 669 800
Pantelån	871 600
TOTALT	3 541 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 847 824
Tomt	747 675
TOTALT	7 595 499

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET – STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 24.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. – forslagsstiller styret

Forslag fremmet av: **Styret**
Krav til flertall: **To tredjedels (67%)**

Da det ikke ligger i vedtektene hva som andelseier har ansvar for når det kommer til anneks, uteplasser, leegger og lignende, er det et forslag fra styret at dette kommer inn i vedtektene. I tillegg ønsker styret å regulere størrelse på veranda og tar også dette inn i vedtektene. Styret foreslår at dette kommer inn under punkt 5 som går på vedlikehold.

Styrets innstilling: Nytt punkt under vedtektenes § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Punkt 5-1-9 skal lyde:

Andelseier har ansvaret for vedlikehold fra husveggen og ut til tomtegrense. Herunder leegger, gjerder, rekkverk, plattinger, anneks, boder og lignende. Dersom veranda må demonteres grunnet vedlikehold av rør/ledningsnett (som veranda er bygget over), skjer dette på beboers regning og ikke borettslaget. Veranda kan maks gå 5 m ut fra vegg og rekkverk på veranda skal følge stilen til huset. Andelseier har ansvar for klipping av gress og busker på areal som naturlig tilhører sin andel.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring som beskrevet godkjennes av generalforsamling

B) Forslag om at styret godkjenner fremtidige byggesøknader.

Forslag fremmet av: **Styret**
Krav til flertall: **To tredjedels (67%)**

Styret ønsker å fremme et forslag der styret godkjenner byggesøknader vedrørende veranda/vinterhage som er sammenlignbare med tidligere innvilgete søknader. Da vil ikke disse være nødvendige å ta opp på et årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved tvil, skal styret be om at byggesøknaden tas opp på årsmøtet dersom det er behov med tilbakemeldinger fra alle andelseiere i borettslaget.

Følgende gjelder

- Tegninger skal sendes styret sammen med søknad
- Søknad/tegning skal følge kommunens lovverk og andelseier søker selv kommunen.



Styrets innstilling:

Byggesøknader som er sammenlignbare med tidligere innvilgede søknader kan behandles av styret. Søker behøver da ikke å vente med å ta saken opp på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Dersom styret er i tvil under behandling tas saken opp til votering på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamling godkjenner styrets innstilling slik den foreligger



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Flote Råde kommune

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sandor Bøhm Fiolveien 2

Therese Bilet Grendehusveien 6 C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sandor Bøhm Fiolveien 2

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Therese Bilet Grendehusveien 6 C

I valgkomiteen for Grendehusveien Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har carport til hver bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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,-





3591 Grendehusveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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