



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 866 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANDELØKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 562 475	2 618 616
Sum inntekter		2 562 475	2 618 616
Kostnader			
Lønnskostnad		103 494	102 644
Annen driftskostnad		2 041 945	2 082 730
Sum kostnader		2 145 439	2 185 374
Driftsresultat		417 036	433 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 218	10 235
Sum finansinntekter		6 218	10 235
Annen finanskostnad		264 966	285 185
Sum finanskostnader		264 966	285 185
Netto finans		-258 748	-274 950
Ordinært resultat før skattekostnad		158 288	158 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 288	158 292
Årsresultat		158 288	158 292
Totalresultat		158 288	158 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 288	158 292
Sum overføringer og disponeringer		158 288	158 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 227 127	21 227 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 000	588 000
Sum varige driftsmidler		21 815 127	21 815 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		356 594	18 023
Sum fordringer		356 594	18 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 227 850	1 502 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 227 850	1 502 940
Sum omløpsmidler		1 584 444	1 520 963
SUM EIENDELER		23 399 571	23 336 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 776 918	3 618 630
Sum opptjent egenkapital		3 776 918	3 618 630
Sum egenkapital		3 781 918	3 623 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 340 751	9 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 150 000	10 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 490 751	19 650 000
Sum langsiktig gjeld		19 490 751	19 650 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 322	1 654
Leverandørgjeld		108 760	35 892
Annen kortsiktig gjeld		16 820	24 915
Sum kortsiktig gjeld		126 902	62 461
Sum gjeld		19 617 654	19 712 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 399 571	23 336 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458953

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 866 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANDELØKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 562 475	2 618 616
Sum inntekter		2 562 475	2 618 616
Kostnader			
Lønnskostnad		103 494	102 644
Annen driftskostnad		2 041 945	2 082 730
Sum kostnader		2 145 439	2 185 374
Driftsresultat		417 036	433 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 218	10 235
Sum finansinntekter		6 218	10 235
Annen finanskostnad		264 966	285 185
Sum finanskostnader		264 966	285 185
Netto finans		-258 748	-274 950
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 288	158 292
Årsresultat		158 288	158 292
Totalresultat		158 288	158 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 288	158 292
Sum overføringer og disponeringer		158 288	158 292



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 227 127	21 227 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 000	588 000
Sum varige driftsmidler		21 815 127	21 815 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		356 594	18 023
Sum fordringer		356 594	18 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 227 850	1 502 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 227 850	1 502 940
Sum omløpsmidler		1 584 444	1 520 963
SUM EIENDELER		23 399 571	23 336 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 776 918	3 618 630
Sum opptjent egenkapital	3 776 918	3 618 630
Sum egenkapital	3 781 918	3 623 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 340 751	9 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	10 150 000	10 150 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 490 751	19 650 000
Sum langsiktig gjeld	19 490 751	19 650 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 322	1 654
Leverandørgjeld	108 760	35 892
Annen kortsiktig gjeld	16 820	24 915
Sum kortsiktig gjeld	126 902	62 461
Sum gjeld	19 617 654	19 712 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 399 571	23 336 091



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Grandeløkken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 25.5.2021**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.5.2021**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Grandeløkken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.5.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.5.2021

Selskapsnummer: 7272 Selskapsnavn Grandeløkken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Grete Voss Heiberg velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 99 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



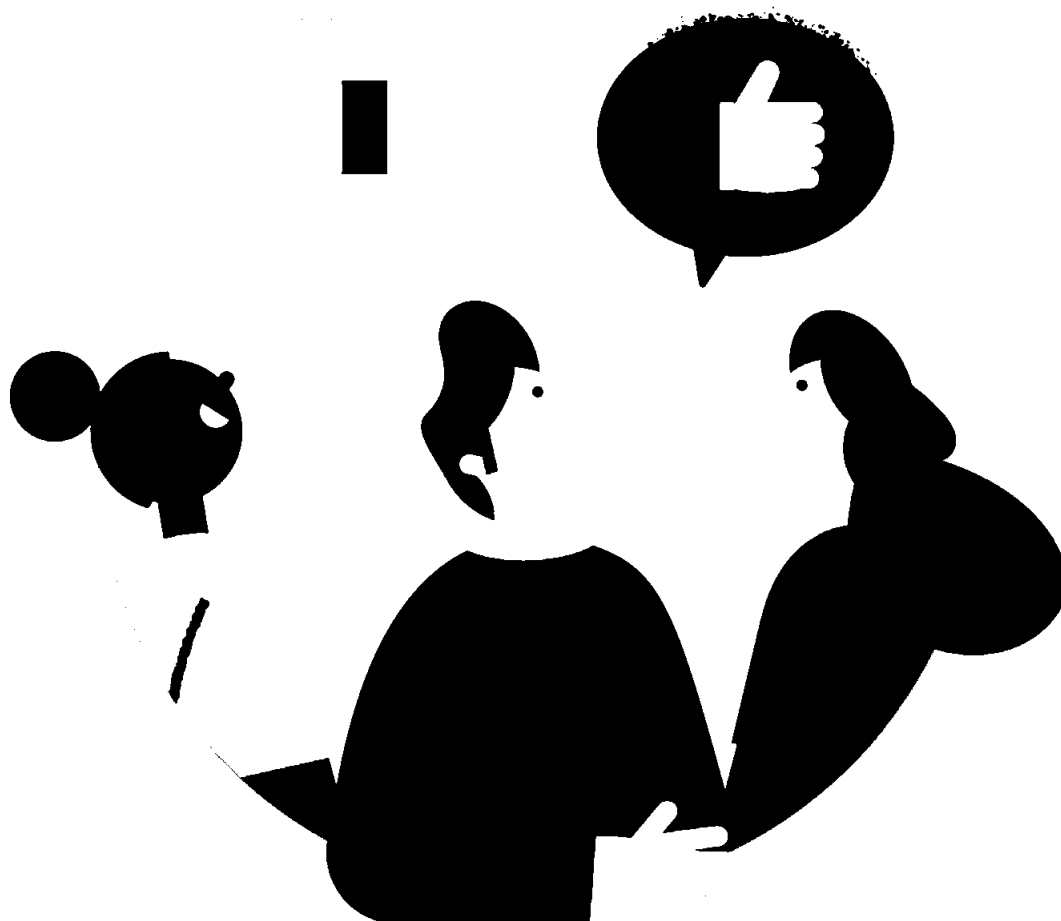
Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Styremedlem 1 velges for 2 år og en styremedlem 2 velges for 1 år. Varamedlem velges for 1 år.

Valgkomite velges for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 1	Cecilie Rør	
Styremedlem 2	Bjørn Martinsen	
Varamedlem	Björg Brandt	
Valgkomite	Knut Christiansen	
Valgkomite	Jens Dedichen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Dag Erik Nordlie innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse, Grandeveien 17B, 0286 Oslo



Årsmøte 2021

Grandeløkken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Grandeløkken Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7272>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Grandeløkken Borettslag

Dag Erik Nordlie

Hanne Kristine Aasen

Jan Helge Brinchmann

Grete Voss Heiberg

Cecilie Rør



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Grete Voss Heiberg er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7272 Årsrapport .pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Erik Nordlie	Grandeveien 17 B
Styremedlem	Hanne Kristine Aasen	Grandeveien 21 B
Styremedlem	Jan Helge Brinchmann	Grandeveien 13 C
Styremedlem	Grete Voss Heiberg	Grandeveien 13 B
Styremedlem	Cecilie Røer	Grandeveien 1 B
Varamedlem	Bjørg Brandt	Grandeveien 3 D
Varamedlem	Gunn Hartvoll Von Krogh	P.T.Mallings Vei 41 C

Valgkomiteen

Knut Christiansen	Grandeveien 17 A
Jens Dedichen	Grandeveien 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grandeløkken Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Grandeløkken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952866508, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Borettslaget er klausulert, således at kun medlemmer av Bygdø Boligspareklubb for Eldre kan være andelseiere, og de må dessuten tilfredsstillte visse alderskriterier for å bli tilbudt bolig.

Adresse: Grandeveien 3, 0286 Oslo

Hjemmeside: www.grandelokken.no

Gårds- og bruksnummer: 2- 1095 og 1098

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Grandeløkken 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 EY.

Styrets arbeid 2020

Det er avholdt 7 styremøter i perioden. I tillegg har det vært holdt flere uformelle møter der styret har fordelt løpende arbeidsoppgaver mellom seg.

I all hovedsak har styrets oppgaver vært å sørge for god økonomisk styring av borettslaget, og å gjennomføre diverse tiltak med det formål å sørge for et godt bomiljø der selskapets interesser blir ivarettatt samtidig som at den enkeltes frihet er bevart.

Vedlikehold:

Selskapets bygningsmasse nærmer seg 40 år, slik at vi må forvente betydelige kostnader knyttet til vedlikehold fremover. En byggeteknisk gjennomgang av behovet for ytre vedlikehold av borettslagets bygningsmasse ble utført i 2019, og denne ligger til grunn for den vedlikeholdsplan som er under utarbeidelse. Vi må regne med betydelige utgifter til utvendig vedlikehold de nærmeste årene. Sist det ble foretatt et betydelig ytre vedlikehold var i 2012. Kostnadene den gang dreide seg om i overkant av kr. 4.000.000.-. Utgiftene knyttet til den vedlikeholdsplan som nå er under utarbeidelse vil i den grad det er forsvarlig bli forsøkt fordelt over flere år. Rapporten er tilgjengelig osv. – I 2020 og i inneværende år har vi hatt vannskader i to leiligheter. I begge tilfelle er skadene av betydelig omfang. I det ene tilfelle har vårt forsikrings-selskap avslått å dekke skaden og vi har måttet engasjere juridisk bistand. Vi har rettshjelpsforsikring knyttet til vår polise. Vi har inneværende år hatt store utgifter til utvendige arbeider i forbindelse med skaden som neppe vil bli dekket av forsikringen. Da vi må være forberedt på uforutsette utgifter fremover samt økte utgifter til større vedlikeholdsutgifter besluttet styret om å søke OBOS Bank om en utvidelse av vårt lån med kr. 2.000.000.-. det er redegjort for dette i et eget informasjonsbrev til andelseierne. Våre lån er etter dette som følger: A: 5 mill. til 3.2% og B: 6.350 mill. til 3.05%.

Tilstandsrapporten er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: <https://www.grandelokken.no/>

Veier:

Kun mindre beløp er brukt på interne veier innen borettslagets grenser. Noe utbedring er gjort i Grandeveien. Styret har løpende dialog med øvrige oppsittere i Grandeveien og en av de sakene vi ønsker en avtale på er å komme frem til en fordelingsnøkkel mellom eiendommene med adresse Grandeveien.

Utelys:

Etter flere år med til tider «mørke veier» i Grandeløkken ble det inngått en avtale med Vik Elektriske om nye lys. Både lyktene på mast og de veggfaste lampene er skiftet ut. Stort sett på en tilfredsstillende måte. En ny lysmast ble også satt opp.

Denne vinteren har vi IKKE hatt noe nedetid på veibelysningen.

Grønt-arbeider:

Så langt er vi meget tilfreds med den jobben som Gartner-Service har levert, ikke bare når det gjelder grønt arbeider, men også en del tilleggsarbeider som ikke naturlig inngår i gartnerarbeidet har selskapet sørget for.

Det ble ryddet opp i hekken i midtre vei (fra GV nr. 19 til 21 og PTM 41-45). Videre ble det foretatt nyplanting mellom Grendehuset og GV11, og et frukttre ble plantet ved søppelkassene i midtre vei.



Ny støttemur ble satt opp i 11D etter at vi (borettslaget) måtte «erstatte» hekken som Lund (tidligere gartner) fjernet.

Henger:

Den nye hengeren tilfredsstillende vårt behov og Gartner-Service sørger for tømning med jevne mellomrom eller når vi rapporterer at den er full.

Parkering:

Systemet med oblater for parkering og gjester ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Elbiler – ladning i/ved carport:

Antall el-biler i Grandeløkken har vært stabilt og foreløpig har det ikke vært nødvendig med ytterligere ladestasjoner, men vi «hører» det er flere som vurderer el-bil eller hybrid, så det er nok ikke lenge til en utvidelse må gjøres. Muligens i form av en felles en ved hver carport rekke. Det er mange løsninger og flere tilbydere så dette vil vi se på når behovet er der.

Leiligheter – overdragelse:

Det har vært to boliger som har vært overdratt i løpet av 2020. Leilighet GV17D gikk til en av de eksisterende beboere. Det frigjorde leilighet 1C som har fått ny eier.

Carports – overdragelse:

Styret disponerer carports og tildeling skjer etter ansiennitet/venteliste prinsippet. Carports tilhører person og følger ikke automatisk med leilighet. Man kan ikke arve eller kjøpe leilighet med carport. prisen på en carports er basert på byggepris av 2014, og som justeres med prisindeksen, prisen selger får igjen det han/hun har betalt, indeksregulert til salgsdato. Eventuelt mellomlegg tilfaller borettslaget. Pr. i dag er det fire på venteliste.

Brannsikring og HMS:

Grandeløkken har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll og brannforebyggende tiltak. Det blir foretatt kontroll av alle leiligheter. Styret mottar rapport fra Norsk Brannvern som viser eventuelle avvik eller mangler. Dersom beboer er på reise eller bort av en eller annen grunn på kontroll tidspunktet, følger styret opp slik at eventuelle mangler blir rettet opp. Styret kan være behjelpelig med anskaffelse av brannslukningsapparat – kravet er en 5kg enhet – SKUM anbefales. Norsk Brannvern anbefaler minimum 2 røykvarslere i hver enhet.

Grendehuset:

Har vært utleid ved et par anledning i 2020. Dessverre har bruken blitt mindre p.g.a. Covid19. Pandemien. Gjesterommene har også hatt redusert utleie.

Forsikring:

Grandeløkken er forsikret i IF.

Vannlekkasjer:

I løpet av 2020 har vi hatt to vannskader i leiligheter. I begge tilfeller er skadene av betydelig omfang og vi er usikre på om i hvilken grad forsikringssselskapet vil gi full dekning. Vi har engasjert advokat for å se nærmere på dette. Advokatkostnadene vil bli dekket av forsikringspolisen.

**Andre forhold:**

Det var i sommer klage på sterk kloakklukt i området mellom hus 3 og 5. I forbindelse med arbeid med lekkasjene ble det foretatt omfattende opprensning av alle kummer som befinner seg innenfor Grandeløkkens område. Det er første gang på nærmere 40 år at dette ble gjort. Noen av kummene var fulle av sand og slam.

Kostnader.

Vi er forberedt på en del uforutsette utgifter i tiden fremover. Spesielt knyttet til vannlekkasjer. Styret valgte å søke OBOS Bank om en utvidelse av vårt lån med kr. 2 mill. Lånet ble satt på konto i 2021.

Det ble besluttet å øke felleskostnaden med 3% pr. 1.1.2021.

Grandeløkken – april 2021



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 562 475,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 145 439,-.

Resultat

Årets resultat på kr 158 288,- 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 31.12.2020 kr 1 457 541,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grandeløkken Borettslag.



Lån

Grandeløkken Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grandeløkken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Grandeløkken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 30. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Grandeløkken Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 32

2

Penneo DokumentInnkjet: VVGWV-Q07AB-YQBMP-UJ5OW-2G3G7-EEONZ



GRANDELØKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 866 508, KUNDENR. 7272

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 458 503	1 400 210	1 458 503	1 457 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	158 288	158 292	252 100	-1 067 400
Red. annen langs. gjeld		-100 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 249	0	-170 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-961	58 292	106 100	-1 237 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 457 541	1 458 502	1 564 603	220 142

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 584 444	1 520 963
Kortsiktig gjeld	-126 903	-62 461
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 457 541	1 458 502



GRANDELØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 866 508, KUNDENR. 7272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 547 880	2 469 764	2 536 000	2 611 000
Andre inntekter	3	14 595	148 852	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 562 475	2 618 616	2 536 000	2 611 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 494	-12 684	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-94 000	-89 960	-99 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 988	-93 283	-96 000	-98 500
Konsulenthonorar	7	-50 023	-18 656	-35 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-777 659	-766 843	-505 000	-1 905 000
Forsikringer		-142 544	-220 240	-182 000	-148 000
Festeavgift		-163 954	-163 954	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-337 797	-306 490	-329 000	-332 000
Energi/fyring		-69 620	-51 614	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 032	-218 256	-224 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-174 954	-238 144	-261 900	-261 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 145 439	-2 185 374	-1 982 900	-3 432 400
DRIFTSRESULTAT		417 036	433 242	553 100	-821 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 218	10 235	0	0
Finanskostnader	12	-264 966	-285 185	-301 000	-246 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-258 748	-274 950	-301 000	-246 000
ÅRSRESULTAT		158 288	158 292	252 100	-1 067 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 288	158 292		



GRANDELØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 866 508, KUNDENR. 7272

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 227 127	21 227 127
Andre varige driftsmidler	14	588 000	588 000
SUM ANLEGGSMIDLER		21 815 127	21 815 127
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		155	11 773
Forskuddsbetalte kostnader		356 439	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 250
Driftskonto OBOS-banken		55 019	92 200
Sparekonto OBOS-banken		1 129 166	1 373 510
Sparekonto OBOS-banken II		43 665	37 230
SUM OMLØPSMIDLER		1 584 444	1 520 963
SUM EIENDELER		23 399 571	23 336 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		3 776 918	3 618 630
SUM EGENKAPITAL		3 781 918	3 623 630

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 340 751	9 500 000
Borettsinnskudd	16	9 380 000	9 380 000
Annen langsiktig gjeld	17	770 000	770 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 490 751	19 650 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 372	24 467
Leverandørgjeld		108 761	35 892
Påløpte renter		1 322	1 654
Annen kortsiktig gjeld	18	448	448
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 903	62 461

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	19	18 570 200	18 570 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.4.2021

Styret i Grandeløkken Borettslag

Dag Erik Nordlie/s/

Hanne Kristine Aasen /s/ Jan Helge Brinchmann/s/

Grete Voss Heiberg/s/

Cecilie Røer/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 460 432
Vedlikehold carport	64 800
Parkeringsbevis	11 700
Eiendomsskatt	10 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 547 880

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt andel asfaltering	1 304
Innbetalt strømandel EI-bil	8 891
Utleie av Grendehuset	4 400
SUM ANDRE INNTEKTER	14 595

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

Arbeidsgiveravgift	-13 254
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 494

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 94 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 929
OBOS Prosjekt as	-17 771
Bærum Takst	-9 200
Boalliansen as	-16 405
SUM KONSULENTHONORAR	-50 023

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 576
Drift/vedlikehold VVS	-10 547
Drift/vedlikehold elektro	-227 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-420 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-777 659

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

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

Eiendomsskatt	-10 957
Vann- og avløpsavgift	-214 790
Feieavgift	-7 523
Renovasjonsavgift	-104 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 797

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 078
Driftsmateriell	-1 993
Snørydding	-145 338
Gressklipping	-1 875
Bårebukett, bistand hjemme mm	-3 619
Kontor- og datarekvisita	-3 214
Trykksaker	-1 190
Andre kostnader tillitsvalgte	1 503
Andre kontorkostnader	-3 109
Porto	-2 217
Bankgebyr	-3 255
Velferdskostnader	-3 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 954

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 841
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
SUM FINANSINNTEKTER	6 218

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-104 366
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 600
SUM FINANSKOSTNADER	-264 966

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	20 917 127
Tilgang 2018	310 000
SUM BYGNINGER	21 227 127

Gnr.2/bnr.1095

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1985

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grendehus	
Oppgradering 2015	588 000
	588 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	588 000

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-9 500 000
Nedbetalt tidligere	5 000 000
Nedbetalt i år	159 249
	-4 340 751

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-5 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 340 751**



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Obos-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	Første avdrag er 30/11-2027
27, 28, 29, 30, 31, 32		450
33, 34, 35, 36, 37, 38		450
39, 40, 41, 42, 43, 44		450
45, 46, 47, 48, 49, 50		450
15, 16, 17, 18, 19, 20		500
21, 22, 23, 24, 25, 26		500
2, 3, 4, 5, 6, 7		550
8, 9, 10, 11, 12, 13		550
14		550
1		600

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-9 070 200
Tilgang 2 andeler 2018	-309 800
SUM	
BORETTSINNSKUDD	-9 380 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

INNSKUDD CARPORT

Andre innskudd Carporter	23stk à kr.15000	-345 000
Tilskudd 5 nye carporter fra 2014	5stk à kr. 85000	-425 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-770 000

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-448
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-448

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 380 000
Pantelån	9 340 751
TOTALT	18 720 751

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 227 127
TOTALT	21 227 127



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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Helse, miljø og sikkerhet i Grandeløkken.

Med totalt 48 boenheter (pr. 31.12.17) er det mange ting å passe på når det gjelder helse, miljø og sikkerhet.

Brannsikring er det viktigste og vi har en avtale med Norsk Brannvern når det gjelder årlig kontroll og brannforebyggende tiltak.

I 2017 ble det gjort en omfattende kontroll som resulterte i at flere av boenhetene fikk «mangel lapp». Norsk Brannvern anbefaler at hver boenhet har minst to (2) røykvarslere installert. En i gangen og en i stuen. Kravet til 5kg skumapparat opprettholdes.

Den flate brannslangen som ble installert i de fleste boenheter er ikke i henhold til forskriftene.

Det er heller ikke lenger et krav om brannslange, men dersom noen ønsker å sette inn nye slanger så skal disse være «runde». Ta kontakt med styret dersom det er tvil.

Et område som vil bli sjekket ut i løpet av sommeren er «rømningsveier». Pr. i dag er det installert stige på balkonger i annen etasje, men det er usikkert om disse er praktiske.

Komfyrvakt.

Det er krav om komfyrvakt i alle nye boliger, og der det elektriske anlegget byttes ut. Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom man legger opp en ny kurs til kjøkkenet..

Komfyrvakt kan installeres på alle elektriske komfyrer, og den er svært enkel å bruke. Noen har også rett til å låne komfyrvakt hos Hjelpemiddelsentralen.



Kravet til montering av komfyrvakt ble innført 1. juli 2010.

Styret er kjent med at flere av boenhetene i Grandeløkken Borettslag har installert komfyrvakt.

Felleskap

Grandeløkken Borettslag har et aktivt bofelleskap med felles aktiviteter.

Hjemmeside på internett

<http://www.grandelokken.no/>

Her finner man nyttig informasjon om borettslaget.

Grendehuset

Grendehuset inngår som en del av vårt «felleseie» og mange av beboerne benytter seg av grendehuset til ulike arrangementer.

Gjesterom

Vi har to topp moderne gjesterom til utleie i Grendehuset. Disse er veldig populære og til tider kan pågangen være stor.

Dag Erik Nordlie

HMS ansvarlig i Grandeløkken Borettslag.

Bygdøy - april 2018



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 99 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vedtektene sier at styremedlemmer skal velges for 2 år og at leder skal velges særskilt. Vi praktiserer noe annet og det passer ikke å endre vedtektene nu. Da blir valgkomiteens forslag som følger: Styrets leder : Dag Erik Nordlie (gjenvalg) velges ved særskilt valg for 1 år. Styremedlemmer : Grete Voss Heiberg (ikke på valg) – Hanne Kristine Aasen (ikke på valg) – Cecilie Røer foreslås gjenvolgt for 2 år – Bjørn Martinsen (ny) foreslås valgt for 1 år. Varamenn: Gunn H. Von Krogh (ikke på valg) – Bjørg Brandt foreslås gjenvolgt for 1 år. Valgkomite : Knut Christiansen og Jens Dedichen foreslås gjenvolgt (begge for 1 år).

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem 1 Velges for 2 år

Cecilie Røer

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Bjørn Martinsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørg Brandt



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Jens Dedichen

Knut Christiansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.