



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 397 616	1 372 944
Sum inntekter		1 397 616	1 372 944
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		973 115	948 537
Sum kostnader		1 087 215	1 058 637
Driftsresultat		310 401	314 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		741	1 625
Sum finansinntekter		741	1 625
Annen finanskostnad		96 442	115 186
Sum finanskostnader		96 442	115 186
Netto finans		-95 701	-113 561
Ordinært resultat før skattekostnad		214 701	200 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 701	200 746
Årsresultat		214 701	200 746
Totalresultat		214 701	200 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 701	200 746
Sum overføringer og disponeringer		214 701	200 746



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		1 369 300	1 369 300
Sum varige driftsmidler		1 369 300	1 369 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 369 300	1 369 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 662	676 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 662	676 000
Sum omløpsmidler		692 662	676 000
SUM EIENDELER		2 061 962	2 045 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 760 794	2 975 495
Sum opptjent egenkapital		-2 760 794	-2 975 495
Sum egenkapital		-2 758 394	-2 973 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 623 077	4 810 723
Øvrig langsiktig gjeld		180 640	180 640
Sum annen langsiktig gjeld		4 803 717	4 991 363
Sum langsiktig gjeld		4 803 717	4 991 363
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		545	521
Leverandørgjeld		12 137	26 511
Annen kortsiktig gjeld		3 957	
Sum kortsiktig gjeld		16 639	27 032
Sum gjeld		4 820 356	5 018 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 061 962	2 045 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224708

Enheten

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

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 397 616	1 372 944
Sum inntekter		1 397 616	1 372 944
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		973 115	948 537
Sum kostnader		1 087 215	1 058 637
Driftsresultat		310 401	314 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		741	1 625
Sum finansinntekter		741	1 625
Annen finanskostnad		96 442	115 186
Sum finanskostnader		96 442	115 186
Netto finans		-95 701	-113 561
Ordinært resultat før skattekostnad		214 701	200 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 701	200 746
Årsresultat		214 701	200 746
Totalresultat		214 701	200 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 701	200 746
Sum overføringer og disponeringer		214 701	200 746



Sum egenkapital	-2 758 394	-2 973 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 623 077	4 810 723
Øvrig langsiktig gjeld	180 640	180 640
Sum annen langsiktig gjeld	4 803 717	4 991 363
Sum langsiktig gjeld	4 803 717	4 991 363
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	545	521
Leverandørgjeld	12 137	26 511
Annen kortsiktig gjeld	3 957	
Sum kortsiktig gjeld	16 639	27 032
Sum gjeld	4 820 356	5 018 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 061 962	2 045 300



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN 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

Grindløkken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 3175





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3175>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Grindløkken Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Enersgård og Anette Kjøle er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Kathinka Aulesjord Karlsen stiller til valg som styreleder, det skal da velges ett styremedlem som erstatter henne som styremedlem. Det er kommet inn 2 kandidater til rollen. Det skal velges 3 varamedlemmer, her er det kommet inn 6 kandidater. Du skal da gi 1 stemme på styremedlem og 3 stemmer på varamedlemmer. De med flest stemmer vil bli valgt til rollene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kathinka Aulesjord Karlsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Kristiansen
- Jorunn Sæthre

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arvid Gulbrandsrød
- Hazem Alsaleh
- Marianne Enersgård
- Mette Emilie Markussen
- Morten Livang Andersen
- Sandra Frantzen



Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- valgte varamedlemmer

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kathinka Aulesjord Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anette Kjøle



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn Stang Ingebrigtsen	Askevoldveien 8
Styremedlem	Kathinka Aulesjord Karlsen	Søndre Løkkevei 6
Styremedlem	Anette Kjøle	Øvre Fjellvei 9 B
Varamedlem	Hazem Alsaleh	Kolleveien 3
Varamedlem	Harry Franz	Bekkeveien 4
Varamedlem	Arvid Gulbrandsrød	Øvre Fjellvei 9 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Linn Stang Ingebrigtsen Askevoldveien 8

Varadelegert

Kathinka Aulesjord Karlsen Søndre Løkkevei 6

Valgkomiteen

Hazem Alsaleh	Kolleveien 3
Harry Franz	Bekkeveien 4
Arvid Gulbrandsrød	Øvre Fjellvei 9 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Kløverveien 2
Bekkeveien 4
Søndre Løkkevei 6
Kolleveien 1
Øvre Fjellvei 9 A
Øvre Fjellvei 9 B

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- * rehabilitering av balkonger
- * bytte av hovedstoppekran pda lekkasje
- * reparasjon og utskifting av loftsvinduet pga lekkasje
- * utbedring og reparasjon etter vanninntrenging rundt lufterør på taket
- * befaringer og innhenting av pristilbud på infrastruktur til el-bil lading
- * etablering av eksklusive p-plasser i forbindelse med infrastruktur
- * pga flere defekte ringerklokker i borettslaget jobber styret med å finne nye ringeklokker - det jobbes med å finne trådløse ringeklokker

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 397 616,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 087 215.

Resultat

Årets resultat på kr 214 701,- 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 676 023,- 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 31.12.2021 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.

Lån

Grindløkken Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBOS02	<u>98208002376</u>	5 023 077,00	30.01.22	238	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,25% flytende rente 2,3%

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grindløkken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grindløkken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: BPFDV-H6U7X-VYKUA-Q70AC-52E2M-HBGAO



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BPFDV-H6UTX-VYKUA-Q70AC-52E2M-HBGA0



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-01 18:59:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BPPDV-H6UTX-VYKUA-Q70AC-52E2M-HBGA0

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).

Vedlegg 1

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/validate>

Årsrapport og årsregnskap.pdf



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

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.	648 968	624 088	648 968	676 023
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	214 701	200 746	288 943	-158 357
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-187 646	-175 866	-188 000	-201 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	27 055	24 880	100 943	-359 357
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	676 023	648 968	749 911	316 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	692 662	676 000		
Kortsiktig gjeld	-16 639	-27 032		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	676 023	648 968		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 397 616	1 372 944	1 398 000	1 469 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 397 616	1 372 944	1 398 000	1 469 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-4 891	-4 750	-4 900	-5 200
Forretningsførerhonorar		-104 290	-101 745	-105 000	-107 000
Konsulenthonorar		0	-255	-1 500	-1 500
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	6	-231 311	-201 029	-229 500	-624 500
Forsikringer		-96 698	-90 419	-94 000	-100 000
Festeavgift		-5 257	-5 257	-5 257	-5 257
Kommunale avgifter	7	-320 328	-337 141	-350 000	-340 000
Energi/fyring		-49 534	-44 453	-45 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 065	-144 864	-145 000	-155 000
Andre driftskostnader	8	-3 941	-13 824	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 087 215	-1 058 637	-1 109 057	-1 519 357
DRIFTSRESULTAT		310 401	314 307	288 943	-50 357
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	741	1 625	0	0
Finanskostnader	10	-96 442	-115 186	0	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-95 701	-113 561	0	-108 000
ÅRSRESULTAT		214 701	200 746	288 943	-158 357
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		214 701	200 746		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 369 300	1 369 300
SUM ANLEGGSMIDLER		1 369 300	1 369 300
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		389 881	273 960
Sparekonto OBOS-banken		302 781	402 040
SUM OMLØPSMIDLER		692 662	676 000
SUM EIENDELER		2 061 962	2 045 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	12	-2 760 794	-2 975 495
SUM EGENKAPITAL		-2 758 394	-2 973 095
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 623 077	4 810 723
Borettsinnskudd		180 640	180 640
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 803 717	4 991 363
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 137	26 511
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		545	521
Annen kortsiktig gjeld	14	3 957	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 639	27 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 061 962	2 045 300
Pantstillelse	15	5 180 400	5 180 400
Garantiansvar		0	0

Færder, 24.02.2022
Styret i Grindløkken Borettslag

Linn Stang Ingebrigtsen/s/

Kathinka Aulesjord Karlsen/s/ Anette Kjøle/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 252 752
Canal digital	144 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 397 616

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 831
Drift/vedlikehold VVS	-49 427
Drift/vedlikehold elektro	-14 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 311

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 082
Kommunale avgifter	-240 246
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 328

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-263
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 941

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	741
SUM FINANSINNTEKTER	741

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 912
Renter på leverandørgjeld	-2 530
SUM FINANSKOSTNADER	-96 442

NOTE: 11**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: 12**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 enkelteleiligheter 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	189 277
Nedbetalt i år	187 646
	<u>-4 623 077</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-4 623 077</u>

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld	-3 957
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-3 957</u>

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	180 640
Pantelån	4 623 077
TOTALT	<u>4 803 717</u>

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

Bygninger	1 369 300
TOTALT	<u>1 369 300</u>



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.

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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



3175 Grindløkken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kathinka Aulesjord Karlsen

Adresse: Søndre Løkkevei 6

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anette Kjøle

Adresse: Øvre Fjellvei 9 B.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jorunn Sæthre

Adresse: Bekkeveien 4

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arvid Gulbrandsrød

Adresse: Øvre Fjellvei 9 B

2. Navn: Hazem Alsaleh

Adresse: Øvre Fjellvei 9 A

3. Navn: Sandra Frantzen

Adresse: Øvre Fjellvei 9 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kathinka Aulesjord Karlsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anette Kjøle

E. Som valgkomité foreslås:

Varamedlemmene

Dato 27.02.22 I valgkomiteen for Grindløkken Borettslag

Hazem Alsaleh/s/

A. Gulbrandsrød/s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 3175 **Selskapsnavn:** Grindløkken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Enersgård og Anette Kjøle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Kathinka Aulesjord Karlsen

Styremedlem (1 skal velges)

- Elise Kristiansen
 Jorunn Sæthre

Varamedlem (3 skal velges)

- Arvid Gulbrandsrød
 Hazem Alsaleh
 Marianne Enersgård
 Mette Emilie Markussen
 Morten Livang Andersen
 Sandra Frantzen

Valgkomite (1 skal velges)

- valgte varamedlemmer

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Kathinka Aulesjord Karlsen

Varadelegat (1 skal velges)

- Anette Kjøle

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.