



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 866 508  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRANDELØKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

### 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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 649 209	2 562 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 649 209</b>	<b>2 562 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 425	103 494
Annen driftskostnad		2 552 490	2 041 945
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 668 915</b>	<b>2 145 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 706</b>	<b>417 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 272	6 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 272</b>	<b>6 218</b>
Annen finanskostnad		350 453	264 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 453</b>	<b>264 966</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-346 181</b>	<b>-258 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-365 887	158 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		284 768	356 594
Sum fordringer		284 768	356 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 330	1 227 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 330	1 227 850
Sum omløpsmidler		3 147 098	1 584 444
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 962 225</b>	<b>23 399 571</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 411 031	3 776 918
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 411 031</b>	<b>3 776 918</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 416 031</b>	<b>3 781 918</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 350 000	9 340 751
Øvrig langsiktig gjeld		10 150 000	10 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 500 000</b>	<b>19 490 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 500 000</b>	<b>19 490 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 939	1 322
Leverandørgjeld		4 416	108 760
Skyldige offentlige avgifter		1 292	
Annen kortsiktig gjeld		38 547	16 820
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 194</b>	<b>126 902</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 546 194</b>	<b>19 617 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 962 225</b>	<b>23 399 571</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412992

#### Enheten

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

#### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

#### 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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 952 866 508  
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 649 209	2 562 475
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 649 209</b>	<b>2 562 475</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 425	103 494
Annen driftskostnad		2 552 490	2 041 945
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 668 915</b>	<b>2 145 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 706</b>	<b>417 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 272	6 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 272</b>	<b>6 218</b>
Annen finanskostnad		350 453	264 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 453</b>	<b>264 966</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-346 181</b>	<b>-258 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-365 887	158 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>



Organisasjonsnr: 952 866 508  
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		284 768	356 594
Sum fordringer		284 768	356 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 330	1 227 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 330	1 227 850
Sum omløpsmidler		3 147 098	1 584 444
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 962 225</b>	<b>23 399 571</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 411 031	3 776 918
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 411 031</b>	<b>3 776 918</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 416 031</b>	<b>3 781 918</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 350 000	9 340 751
Øvrig langsiktig gjeld	10 150 000	10 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 500 000</b>	<b>19 490 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 500 000</b>	<b>19 490 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 939	1 322
Leverandørgjeld	4 416	108 760
Skyldige offentlige avgifter	1 292	
Annen kortsiktig gjeld	38 547	16 820
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>46 194</b>	<b>126 902</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 546 194</b>	<b>19 617 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 962 225</b>	<b>23 399 571</b>



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**

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

7272 Grandeløkken Borettslag





## Til andelseierne i Grandeløkken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 25 mai 2022 kl. 18:00 i Grendehuset.**

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 Grandeløkken 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 Grandeløkken Borettslag  
avholdes onsdag 25 mai 2022 kl. 18:00 i Grendehuset.**

---

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

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Aina Simonsen  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 2.5.2022  
Styret i Grandeløkken Borettslag

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dag Erik Nordlie	2020 - 2022
Styremedlem	Hanne Kristine Aasen	2020 - 2022
Styremedlem	Grete Voss Heiberg	2020 - 2022
Styremedlem	Bjørn John J Martinsen	2021 - 2022
Styremedlem	Cecilie Røer	2021 - 2023
Varamedlem	Björg Brandt	2021 - 2022
Varamedlem	Gunn Hartvoll Von Krogh	2020 - 2022

### Valgkomiteen

Knut Christiansen	2021 - 2022
Jens Dedichen	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### 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 med følgende adresse:

Adresse: Grandeveien 3, 0286 Oslo  
Hjemmeside: [www.grandelokken.no](http://www.grandelokken.no)  
Gårds- og bruksnummer: 2- 1095 og 1098

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

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 ÅRSBERETNING 2021

### Generelle opplysninger om Grandeløkken Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952866508, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune. Borettslaget er klausulert, dermed at kun medlemmer av Bygdø Boligspareklubb for Eldre kan være andelseiere, og de må dessuten tilfredsstille visse alderskriterier for å bli tilbudt bolig.

Adresse: Grandeveien 3, 0286 Oslo  
Hjemmeside: 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.

Corona pandemien har preget styrets møtevirksomhet i perioden. Det ble avholdt 4 styremøter, og i tillegg har det vært holdt flere uformelle møter der styret har fordelt løpende arbeidsoppgaver mellom seg. Borettslaget har også avholdt et beboermøte hvor flere saker som var fremsatt av en gruppe beboere, men kunne ikke behandles på årsmøte da styret ikke var kjent med innholdet før dagen før årsmøte.

På beboermøtet ble dokumentet behandlet og besvart så langt det var mulig. I all hovedsak har styrets oppgaver vært å sørge for en god økonomisk styring av borettslaget, og å gjennomføre diverse tiltak med det formål å sørge for et godt bomiljø der selskapets interesser blir ivaretatt 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. Med utgangspunkt i den tekniske gjennomgang av behovet for ytre vedlikehold av borettslagets bygningsmasse som ble utført i 2019, ble det inngått en rammeavtale med PBT AS. Et selskap som leverte det beste av de anbud vi mottok. Utgiftene knyttet til den vedlikeholdsplan som nå er under utarbeidelse vil i den grad det er forsvarlig bli forsøkt fordelt over flere år.

Nordgavlene til Grandeveien 19 og 21 har vi allerede gjort ferdige. Arbeidet tok uforholdsmessige lang tid noe som i hovedsak var på grunn av lange perioder med dårlig vær.

Tilstandsrapporten fra 2019 er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside:  
<https://www.grandelokken.no/>

### **Veier:**

I inneværende år (2021) er det i hovedsak kun mindre beløp som er brukt på interne veier innen borettslagets grenser. Noe utbedring er gjort i Grandeveien. Styret har løpende dialog med øvrige oppsittere i Grandeveien og det har lenge vært et ønske om en klarere rollefordeling når det gjelder vedlikeholdet av Grandeveien. Dette blir en av oppgavene fremover. Den del av P. T. Mallingsvei som dekker vårt borettslag er relativt godt ivaretatt.

**Utelys:**

Utelysene har fungert tilfredsstillende i perioden. Nedetid, slik vi stadig opplevde med de gamle lampene, har vi ikke hatt så vi kan konstatere at den løsningen som ble valgt har fungert etter planen.

**Grønt-arbeider:**

Vi er godt tilfredse 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 har vært tilfeller der beboere «bestiller» arbeider som er utenfor vår rammeavtale med Gartner-Service med den følge at vedkommende da får en faktura. Grandeløkken Borettslag kan ikke være ansvarlig for bestilte arbeider som ikke har vært forelagt og godkjent av styret.

**Henger:**

Hengeren tilfredsstillt vårt behov og Gartner-Service sørger for tømning med jevne mellomrom eller når vi rapporterer at den er full. Det som har vært et problem er at noen naboer som ikke inngår i Grandeløkken Borettslag tar seg den frihet å legge sitt hageavfall i vår henger. Dette må vi en stopper på.

**Parkering:**

Systemet med oblater for parkering og gjester ser ut til å fungere tilfredsstillende. Ved et tilfelle så er det avdekket at en «nabo» har en parkeringsoblat som benyttes uten at vedkommende er på besøk i Grandeløkken slik reglene for parkeringsoblater er. Nedleggelse av en rekke parkeringsplasser på Huk kan avstedkomme større trykk på småveiene på Bygdøy og da spesielt i nærheten av Huk.

**TV/Internett kobling:**

Grandeløkken Borettslag er nå tilknyttet Telia (som kjøpte GET). Stort sett har dette fungert tilfredsstillende. Det kommer stadig tilbud om nye leverandører, ikke minst på strømmetjenestene. Styret vil vurdere om et skifte av leverandør er en løsning.

**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. Det er mange løsninger og flere tilbydere, så dette vil vi se på når behovet er der.

**Leiligheter – overdragelse:**

Det har ikke blitt overdratt noen bolig i Grandeløkken Borettslag i løpet av 2021.

**Carports – overdragelse:**

Det er styret i Grandeløkken Borettslag som disponerer carports og tildeling skjer etter ansiennitet/venteliste prinsippet. **Carports tilhører person og følger ikke automatisk med leilighet.** Det er kun bileiere som bruker bil som kan eie carport i Grandeløkken Borettslag. **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:**

Grandeløkken har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll og brannforebyggende tiltak. Det blir foretatt kontroll av alle leiligheter. Styre mottar rapport fra Norsk Brannvern som viser eventuelle avvik eller mangler. Dersom beboer er på reise eller borte 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.**

**HMS: Helse, miljø og sikkerhet:**

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

**Grendehuset:**

Til tross for corona epidemien har Grendehuset vært utleid ved flere anledninger i 2021. Gjesterommene har vært flittig brukt og er viktig for trivselen i Grandeløkken.

**Forsikring:**

Grandeløkken er forsikret i IF.

**Vannlekkasjer:**

I løpet av 2021 har vi ikke hatt noen tilfeller der vi har måttet trekke på vår polise. Når det gjelder vannlekkasjen i Grandeveien 19A så har Grandeløkken Borettslag dekket kostnadene med istandsettelse av leiligheten. Vi har i 2021 hatt store utgifter til både innvendig og utvendige arbeider i forbindelse med denne skaden. Vårt forsikringsselskap har avslått vårt krav om dekning. Saken er fremmet i Forsikringsklagenemda. Da vi må være forberedt på selv å måtte dekke disse kostnadene samt det at vi også står overfor betydelige vedlikeholdsutgifter besluttet styret om å søke OBOS Bank om en utvidelse av vårt lån med kr. 2.000.000. Det er tidligere 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%. Renten er bundet.

**Kostnader.**

Vi er forberedt på en del uforutsette utgifter i tiden fremover. Spesielt knyttet til et synkehull ved P.T. Mallingsvei 41A.

Grandeløkken – april 2022

Dag Erik Nordlie - Leder

Hanne Aasen - nestleder

Bjørn Martinsen

Cecilie Røer

Grete Voss Heiberg - sekretær

Gunn von Krogh – varamedlem



## 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 2 649 209,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 668 915,-.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 365 887,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 3 100 904,- 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.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 høyere energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grandeløkken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grandeløkken Borettslag 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 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0DCP8-STMG5-L6E5M-8KQOK-NGP2M-U7F46



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 457 542</b>	<b>1 458 503</b>	<b>1 457 542</b>	<b>3 100 904</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-365 887	158 288	-1 067 400	574 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15 6 350 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -4 340 751	-159 249	-170 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 643 362</b>	<b>-961</b>	<b>-1 237 400</b>	<b>574 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 100 904</b>	<b>1 457 541</b>	<b>220 142</b>	<b>3 674 904</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 147 098	1 584 444
Kortsiktig gjeld	-46 194	-126 903
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 100 904</b>	<b>1 457 541</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 626 640	2 547 880	2 611 000	2 611 000
Andre inntekter	3	22 569	14 595	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 649 209</b>	<b>2 562 475</b>	<b>2 611 000</b>	<b>2 611 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 425	-9 494	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-99 000	-94 000	-99 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-6 700	-6 375	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 723	-95 988	-98 500	-101 000
Konsulenthonorar	7	-34 859	-50 023	-70 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 171 654	-777 659	-1 905 000	-462 000
Forsikringer		-198 396	-142 544	-148 000	-206 000
Festeavgift		-163 954	-163 954	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-343 002	-337 797	-332 000	-342 000
Energi/fyring		-78 129	-69 620	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 026	-223 032	-227 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-231 048	-174 954	-261 900	-261 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 668 915</b>	<b>-2 145 439</b>	<b>-3 432 400</b>	<b>-2 037 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-19 706</b>	<b>417 036</b>	<b>-821 400</b>	<b>574 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 272	6 218	0	0
Finanskostnader	12	-350 453	-264 966	-246 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-346 181</b>	<b>-258 748</b>	<b>-246 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-365 887</b>	<b>158 288</b>	<b>-1 067 400</b>	<b>574 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	158 288		
Fra opptjent egenkapital		-365 887	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 227 127	21 227 127
Andre varige driftsmidler	14	588 000	588 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 815 127</b>	<b>21 815 127</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	155
Forskuddsbetalte kostnader		284 768	356 439
Driftskonto OBOS-banken		69 126	55 019
Skattetrekkskonto OBOS-banken		864	0
Sparekonto OBOS-banken		2 733 318	1 129 166
Sparekonto OBOS-banken II		59 022	43 665
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 147 098</b>	<b>1 584 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 962 225</b>	<b>23 399 571</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		3 411 031	3 776 918
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 416 031</b>	<b>3 781 918</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 350 000	9 340 751
Borettsinnskudd	16	9 380 000	9 380 000
Annen langsiktig gjeld	17	770 000	770 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 500 000</b>	<b>19 490 751</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 386	16 372
Leverandørgjeld		4 416	108 761
Skyldige offentlige avgifter	18	1 292	0
Påløpte renter		1 939	1 322
Annen kortsiktig gjeld	19	10 161	448
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 194</b>	<b>126 903</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **24 962 225** **23 399 571**

Pantstillelse	20	24 920 200	18 570 200
Garantiansvar		0	0

Oslo 2.5.2022

Styret i Grandeløkken Borettslag

Dag Erik Nordlie/s/

Hanne Kristine Aasen/s/Grete Voss Heiberg/s/

Bjørn John J Martinsen/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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 534 220
Vedlikehold carport	64 800
Eiendomsskatt	15 620
Parkeringsbevis	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 626 640</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntekt strømandel for el-lading	7 319
Utleie av Grøndehuset	15 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 569</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 700
Påløpte feriepenger	-338
Arbeidsgiveravgift	-14 387
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 425</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 99 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 414
Takstmann Bjørnstad	-26 445
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 859</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-805 267
Drift/vedlikehold VVS	-58 774
Drift/vedlikehold elektro	-1 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-266 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 858
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 794
Egenandel forsikring	-8 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 171 654</b>

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

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

Eiendomsskatt	-12 118
Vann- og avløpsavgift	-218 043
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-105 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-343 002</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 600
Renhold ved firmaer	-5 569
Snørydding	-165 540
Boalliansen, egenandel forsikring	-30 632
Trykksaker	-3 037
Andre kontorkostnader	-9 478
Porto	-1 263
Bankgebyr	-3 184
Velferdskostnader	-5 744
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-231 048</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 259
Andre renteinntekter	13
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 272</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt	-4 721
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 600
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-185 132
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-350 453</b>

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

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>588 000</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -9 500 000

Nedbetalt tidligere 5 159 249

Nedbetalt i år 4 340 751

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-5 000 000

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -6 350 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-6 350 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 350 000**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

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.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Obos-banken Potensiell endring i felles- kostnader fra 01/11-2027</b>	<b>Obos-banken Potensiell endring i felles- kostnader fra 01/01-2031</b>
27, 28, 29, 30, 31, 32	450	350
33, 34, 35, 36, 37, 38	450	350
39, 40, 41, 42, 43, 44	450	350
45, 46, 47, 48, 49, 50	450	350
16, 17, 18, 19, 20, 21	500	400
22, 23, 24, 25, 26	500	400
15	500	450
2, 3, 4, 5, 6, 7	550	450
8, 9, 10, 11, 12, 13	550	450
14	550	450
1	600	500

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-9 070 200
Tilgang 2 andeler 2018	-309 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 380 000</b>

**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
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-770 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-864
Skyldig arbeidsgiveravgift	-428
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 292</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-338
Fakturagebyr	-448
Påløpte kostnader	-9 375
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 161</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 380 000
Pantelån	11 350 000
<b>TOTALT</b>	<b>20 730 000</b>

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

Bygninger	21 227 127
<b>TOTALT</b>	<b>21 227 127</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### Forslag fra Aina Simonsen

Fristen for å fremme forslag til generalforsamlingen i GBL er 19. april 2022. Med utgangspunkt i notatet som ble fremlagt av noen beboere i forkant av generalforsamlingen 25.05.2021 og til redegjørelsen som styret ga i beboermøtet 28.09.2021, ønsker jeg å fremme følgende to forslag til generalforsamlingen i GBL den 25. mai 2022:

#### Forslag1

GBL har svak økonomi og må spare på alle små og store utgifter for å sikre god og trygg drift i årene fremover. Det samlede styrehonoraret i GBL, som i årsmøtet i 2021 ble fastsatt til NOK 99.000, synes svært høyt og utgjør en betydelig kostnad. Styreverv i GBL bør anses som frivillig innsats for fellesskapet og gi en mer beskjeden kompensasjon.

#### Forslag til vedtak:

Den samlede godtgjørelse for styret fastsettes til et beløp som ikke overstiger NOK 50.000.

#### Forslag 2

Carportene er ikke inkludert i GBL, men eies av de som bruker dem. Styret i GBL formidler kun overdragelse/salg av carport til ny eier/bruker når en blir ledig. Slik regnskapet for 2020 ble satt opp, var det ikke mulig å se om det som innkreves i månedlig avgift dekker/ikke dekker de faktiske kostnadene til vedlikehold og drift av carportene. Siden ikke alle andelseiere disponerer carport, bør vedlikehold og drift av carportene i sin helhet dekkes av de som disponerer dem. Det bør heller ikke forekomme kryss-subsidiering mellom drift/vedlikehold av GBL og carportene. Regnskap for carportene bør derfor skilles ut fra GBL's regnskap.

#### Forslag til vedtak:

Regnskapet for carportene skilles ut i et eget avsnitt, og holdes adskilt fra GBL's regnskap for felleskostnader/fellesutgifter.

Utgiftene til drift og vedlikehold av carportene skal i sin helhet dekkes av de som disponerer carport.



Valgkomiteens forslag til styre og valgkomité er som følger:

Styrets sammensetning

Grete Voss Heiberg	styremedlem for 1 år
Bjørn Martinsen	styremedlem for 2 år
Aina G. Simonsen	styremedlem for 2 år
Knut Christiansen	styremedlem for 2 år
Cecilie Rør	styremedlem er ikke på valg
Gunn H. von Krogh	varamedlem for 2 år
Jan Brinchmann	varamedlem for 1 år

Som styreleder foreslås valgt Knut Christiansen

Valgkomiteens sammensetning

Jens Dedichen	medlem for 2 år
Dag Erik Nordlie	medlem for 2 år

Bygdø, 3.5.2022

Jens Dedichen                      Knut Christiansen



## **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.

### **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..

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7272 Grandeløkken 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](http://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.