



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 475 977	1 397 616
Sum inntekter		1 475 977	1 397 616
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 429 682	973 115
Sum kostnader		1 543 782	1 087 215
Driftsresultat		-67 804	310 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 660	741
Sum finansinntekter		3 660	741
Annen finanskostnad		146 052	96 442
Sum finanskostnader		146 052	96 442
Netto finans		-142 392	-95 701
Ordinært resultat før skattekostnad		-210 196	214 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		-210 196	214 701
Årsresultat		-210 196	214 701
Totalresultat		-210 196	214 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-210 196	214 701
Sum overføringer og disponeringer		-210 196	214 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 369 300	1 369 300
Sum varige driftsmidler		1 369 300	1 369 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		1 395 158	1 369 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 953	
Sum fordringer		83 953	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 914	692 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 914	692 662
Sum omløpsmidler		685 867	692 662
SUM EIENDELER		2 081 025	2 061 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 970 990	2 760 794
Sum opptjent egenkapital		-2 970 990	-2 760 794
Sum egenkapital		-2 968 590	-2 758 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 831 213	4 623 077
Øvrig langsiktig gjeld		206 370	180 640
Sum annen langsiktig gjeld		5 037 583	4 803 717
Sum langsiktig gjeld		5 037 583	4 803 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 125	545
Leverandørgjeld		10 907	12 137
Annen kortsiktig gjeld			3 957
Sum kortsiktig gjeld		12 032	16 639
Sum gjeld		5 049 615	4 820 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 081 025	2 061 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367790

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 475 977	1 397 616
Sum inntekter		1 475 977	1 397 616
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 429 682	973 115
Sum kostnader		1 543 782	1 087 215
Driftsresultat		-67 804	310 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 660	741
Sum finansinntekter		3 660	741
Annen finanskostnad		146 052	96 442
Sum finanskostnader		146 052	96 442
Netto finans		-142 392	-95 701
Ordinært resultat før skattekostnad		-210 196	214 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		-210 196	214 701
Årsresultat		-210 196	214 701
Totalresultat		-210 196	214 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-210 196	214 701
Sum overføringer og disponeringer		-210 196	214 701



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 369 300 1 369 300
Sum varige driftsmidler 1 369 300 1 369 300

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 25 858 0

Sum anleggsmidler 1 395 158 1 369 300

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 83 953
Sum fordringer 83 953 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 601 914 692 662
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 601 914 692 662

Sum omløpsmidler 685 867 692 662

SUM EIENDELER 2 081 025 2 061 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 970 990	2 760 794
Sum opptjent egenkapital	-2 970 990	-2 760 794
Sum egenkapital	-2 968 590	-2 758 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 831 213	4 623 077
Øvrig langsiktig gjeld	206 370	180 640
Sum annen langsiktig gjeld	5 037 583	4 803 717
Sum langsiktig gjeld	5 037 583	4 803 717
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 125	545
Leverandørgjeld	10 907	12 137
Annen kortsiktig gjeld		3 957
Sum kortsiktig gjeld	12 032	16 639
Sum gjeld	5 049 615	4 820 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 081 025	2 061 962



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

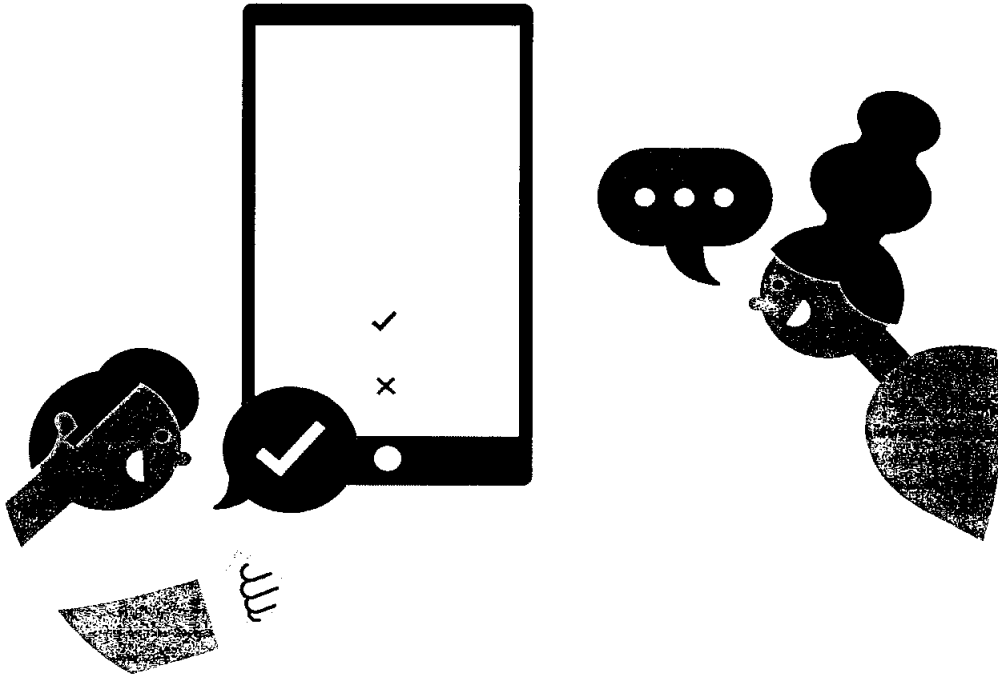
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Grindløkken Borettslag

19. april 2023

Selskapsnummer: 3175





Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 14. april

Nyhet

Generalforsamling

Hei alle sammen.

Det vil bli en endring i agendaen, "Valg av tillitsvalgte" på årsmøte da styreleder og et styremedlem har valgt å trekke seg. Derfor skal det velges et helt nytt styre. Her er ny innstilling fra valgkomiteén.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder foreslås: Pål Jørgen Nilsen, Øvre Fjellvei 9A.

Som styremedlem foreslås: Morten Livang Andersen, Øvre Fjellvei 9A.

Som styremedlem foreslås: Helene Dyrli Joranger, Bekkeveien 4.

Som varamedlemmer/valgkomité foreslås:

Mette Emilie Markussen, Kløverveien 2.

Marianne Enersgård, Kløverveien 2.

Som delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås: Pål Jørgen Nilsen, Øvre Fjellvei 9A.

Som vara for delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås: Helene Dyrli Joranger, Bekkeveien 4.

Mvh Valgkomiteen ved

Morten Livang Andersen, Mette Emilie Markussen og Marianne Enersgård

Ha en fin helg alle sammen

Mvh. Styret



Velkommen til årsmøte i Grindløkken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. april 2023 kl. 19:00, Teie Kirke, Kirkestua. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eiere en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Asfaltering
8. IN-ordning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Grindløkken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

2. 3175_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Asfaltering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er stort behov i flere av husene for å oppgradere/vedlikeholde asfalten. Styret har innhentet pristilbud fra Nøtterøy asfalt. Det lyder som følger: Reasfaltering alle hus ca. kr. 60.000 og helasfaltering i alle hus ca. kr.332.000.

Styrets innstilling

Styre ser på dette som nødvendig, da vi har en vedlikeholdsplikt.

Det er mest prekært i Bekkeveien.

Man kan også skrive et vedtak på helasfaltering på noen adresser hvor det er størst behov og reasfaltering i di adressene der det ikke er så stort behov.

Forslag til vedtak 1

Helasfaltering

Forslag til vedtak 2

Reasfaltering

Forslag til vedtak 3

Begge deler

Sak 8

IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre har sett litt på IN ordning og velger å presentere dette på årsmøte for og høre om det er noe andelseiere kan være interessert i.

Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.



Borettslaget må betale et engangsbeløp kr. 30.000 til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Vedlagt ligger en brosjyre med mer informasjon om ordningen.

Forslag til vedtak 1

Ja

Forslag til vedtak 2

Nei

Vedlegg

3. IN Brosjyre.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Som styremedlem foreslås: Helene Dyrli Joranger, Bekkeveien 4.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås: Helene Dyrli Joranger, Bekkeveien 4.

Som varamedlemmer/valgkomité foreslås: Pål Jørgen Nilsen, Øvre Fjellvei 9A. Morten Livang Andersen, Øvre Fjellvei

9A. Marianne Enersgård, Kløverveien 2.

Mvh valgkomiteen i Grindløkken Borettslag,

Morten Livang Andersen, Mette Emilie Markussen, og Marianne Enersgård

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kathinka Aulesjord Karlsen	Engåstoppen 33 A
Styremedlem	Anette Kjøle	Øvre Fjellvei 9 B
Styremedlem	Elise Kristiansen	Bjerkøyveien 38
Varamedlem	Morten Livang Andersen	Øvre Fjellvei 9 A
Varamedlem	Marianne Enersgård	Kløverveien 2
Varamedlem	Mette Emilie Markussen	Kløverveien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kathinka Aulesjord Karlsen Engåstoppen 33 A

Varadelegert

Anette Kjøle Øvre Fjellvei 9 B

Valgkomiteen

Morten Livang Andersen Øvre Fjellvei 9 A
Marianne Enersgård Kløverveien 2
Mette Emilie Markussen Kløverveien 2

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Grindløkken Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1	1
3	198
8	96 97 98



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

Grindløkken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Vedlikehold som har blitt utført i 2022:

- Bytte av en kledning på kortvegg i Bekkeveien
- Etablering av infrastruktur til elbilladere og etablering av noen nye parkeringsplasser
- Skadedyr forebygging, Kolleveien
- Montering av lås i kjellerdør, Øvre Fjellvei 9a
- Rensing av takrenner i alle hus
- Montering av håndglider, Øvre Fjellvei 9b
- Diverse malejobber: Bekkeveien, (ny vegg), Søndre Løkkevei, Kolleveien og Øvre Fjellvei 9a
- Nytt utelys i Søndre Løkkevei
- Utekran i Kolleveien
- Fjerning av gamle lufteventiler som ikke er i bruk, Øvre Fjellvei 9b

Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsarbeid for 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (ømløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Færder kommune har vedtatt å øke kommunale avgifter med 30%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grindløkken Borettslag.

Lån

Grindløkken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er lagt til grunn en renteøkning på 1 % i 2023.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar øker med 4 %

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		676 023	648 968	676 023	673 835
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-210 196	214 701	-158 357	165 447
Tillegg for nye langsiktige lån	13	5 023 077	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-4 814 941	-187 646	-201 000	-166 000
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 188	27 055	-359 357	-553
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		673 835	676 023	316 666	673 282

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	685 867	692 662
Kortsiktig gjeld	-12 032	-16 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	673 835	676 023



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 468 848	1 397 616	1 469 000	1 551 000
Ladeinntekter EL-bil		7 129	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 475 977	1 397 616	1 469 000	1 551 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 331	-4 891	-5 200	-5 500
Forretningsførerhonorar		-106 895	-104 290	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar		0	0	-1 500	-2 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	6	-641 838	-231 311	-624 500	-200 000
Forsikringer		-107 460	-96 698	-100 000	-115 000
Festeavgift		-6 653	-5 257	-5 257	-6 653
Kommunale avgifter	7	-336 819	-320 328	-340 000	-400 000
Energi/fyring		-50 795	-49 534	-52 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 786	-152 065	-155 000	-160 000
Andre driftskostnader	8	-10 304	-3 941	-10 000	-7 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 543 782	-1 087 215	-1 519 357	-1 170 553
DRIFTSRESULTAT		-67 804	310 401	-50 357	380 447
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 660	741	0	0
Finanskostnader	10	-146 052	-96 442	-108 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 392	-95 701	-108 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		-210 196	214 701	-158 357	165 447
Udekket tap		-210 196	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	214 701		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 369 300	1 369 300
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 395 158	1 369 300
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 953	0
Driftskonto OBOS-banken		196 011	389 881
Sparekonto OBOS-banken		405 903	302 781
SUM OMLØPSMIDLER		685 867	692 662
SUM EIENDELER		2 081 025	2 061 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	12	-2 970 990	-2 760 794
SUM EGENKAPITAL		-2 968 590	-2 758 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 831 213	4 623 077
Borettsinnskudd	14	180 640	180 640
Avsetning bomiljøtiltak	15	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 037 583	4 803 717



8

Grindløkken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	10 907	12 137
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)	0	0
Påløpte renter	1 125	545
Annen kortsiktig gjeld	0	3 957
SUM KORTSIKTIG GJELD	12 032	16 639

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 081 025	2 061 962
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	16	5 230 400	5 180 400
Garantiansvar		0	0

Færder, 23.03.2023
Styret i Grindløkken Borettslag

Kathinka Aulesjord Karlsen/s/ Anette Kjøle/s/ Elise Kristiansen/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 315 344
Canal digital	153 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 468 848

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-233 850
Drift/vedlikehold VVS	-23 924
Drift/vedlikehold elektro	-340 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-641 838

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-336 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-336 819

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-1 454
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 304

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 250
SUM FINANSINNTEKTER	3 660

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt	-6 263
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 789
SUM FINANSKOSTNADER	-146 052

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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	376 923	
Nedbetalt i år	4 623 077	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 023 077	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	191 864	
		-4 831 213

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 831 213**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953 **-180 640**

SUM BORETTSINNSKUDD **-180 640**

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-25 730**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-25 730**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	180 640
Pantelån	4 831 213
TOTALT	5 011 853

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 369 300
TOTALT	1 369 300



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587797. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



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 2022 Resultatregnskap for 2022 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Pernico Dokumentnøkkel: NVHXD-ECZ4Y-ZCOL8-0Q02V-TXQ4F-U7MVB



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NVHXD-ECZ4Y-ZC0L8-0002V-TXQ4F-UTMVB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-05 18:32:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NVHXD-ECZ4Y-ZC0L8-0C02V-YXQ4F-UTMVB

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 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

23 av 28 dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 3

24.a

25.v



Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långjiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantdokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.¹

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

¹ Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Går det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

IN Brosjyre.pdf

25 av 28

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Maksimumstogjæneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.