



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 787 450	2 808 189
Sum inntekter		2 787 450	2 808 189
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	112 960
Annen driftskostnad		3 990 204	4 833 874
Sum kostnader		4 046 113	4 946 834
Driftsresultat		-1 258 664	-2 138 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 415	8 214
Sum finansinntekter		10 415	8 214
Annen finanskostnad		427 679	354 875
Sum finanskostnader		427 679	354 875
Netto finans		-417 264	-346 661
Resultat før skattekostnad		-1 675 927	-2 485 305
Årsresultat		-1 675 927	-2 485 305
Totalresultat		-1 675 927	-2 485 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 675 927	-2 485 305
Sum overføringer og disponeringer		-1 675 927	-2 485 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 227 127	21 227 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 000	588 000
Sum varige driftsmidler		21 815 127	21 815 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 219	289 222
Sum fordringer		4 219	289 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 767	424 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 767	424 744
Sum omløpsmidler		525 986	713 966
SUM EIENDELER		22 341 113	22 529 093

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			925 725
Udekket tap		750 202	
Sum opptjent egenkapital		-750 202	925 725
Sum egenkapital		-745 202	930 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 850 000	11 350 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 150 000	10 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 000 000	21 500 000
Sum langsiktig gjeld		23 000 000	21 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 503	1 939
Leverandørgjeld		16 532	71 851
Annen kortsiktig gjeld		31 280	24 578
Sum kortsiktig gjeld		86 315	98 368
Sum gjeld		23 086 315	21 598 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 341 113	22 529 093



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483772

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 787 450	2 808 189
Sum inntekter		2 787 450	2 808 189
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	112 960
Annen driftskostnad		3 990 204	4 833 874
Sum kostnader		4 046 113	4 946 834
Driftsresultat		-1 258 664	-2 138 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 415	8 214
Sum finansinntekter		10 415	8 214
Annen finanskostnad		427 679	354 875
Sum finanskostnader		427 679	354 875
Netto finans		-417 264	-346 661
Resultat før skattekostnad		-1 675 927	-2 485 305
Årsresultat		-1 675 927	-2 485 305
Totalresultat		-1 675 927	-2 485 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 675 927	-2 485 305
Sum overføringer og disponeringer		-1 675 927	-2 485 305



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		21 227 127	21 227 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		588 000	588 000
Sum varige driftsmidler		21 815 127	21 815 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		21 815 127	21 815 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		4 219	289 222
Sum fordringer		4 219	289 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		521 767	424 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 767	424 744
Sum omløpsmidler		525 986	713 966
SUM EIENDELER		22 341 113	22 529 093
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		925 725
Udekket tap	750 202	
Sum opptjent egenkapital	-750 202	925 725
Sum egenkapital	-745 202	930 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 850 000	11 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	10 150 000	10 150 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 000 000	21 500 000
Sum langsiktig gjeld	23 000 000	21 500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 503	1 939
Leverandørgjeld	16 532	71 851
Annen kortsiktig gjeld	31 280	24 578
Sum kortsiktig gjeld	86 315	98 368
Sum gjeld	23 086 315	21 598 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 341 113	22 529 093



Organisasjonsnr: 952 866 508
GRANDELØKKEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7272

Grandeløkken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Grandeløkken 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:

28. mai 2024 kl. 18:00, På Grendehuset .

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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grandeløkken 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 frammmøteliste 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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 7272.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 49 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 49 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Signe Fadum

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvill Lørup

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina G. Simonsen
- Edith Mørk

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Jens Skøien
- Olav Marcussen

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jan Brinchmann
- Knut Christiansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Christiansen	Grandeveien 9 C
Styremedlem	Signe Marie Fadum	Grandeveien 1 A
Styremedlem	Aina Gyllenhammar Simonsen	Grandeveien 9 D
Styremedlem	Gunn Hartvoll Von Krogh	P.T.Mallings Vei 41 C
Varamedlem	Ingvill Lørup	P.T.Mallings Vei 45 B
Varamedlem	Edith Elisabeth Mørk	Grandeveien 17 B

Bjørn Martinsen ble valgt som styremedlem, men trakk seg etter kort tid etter eget valg.

Valgkomiteen

Jens Dedichen	Grandeveien 5 B
Grete Voss Heiberg	Grandeveien 13 B
Dag Erik Nordlie	Grandeveien 17 B

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

2 1095

Hjemmeside: www.grandelokken.no

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.

Grandeløkken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY.



STYRETS ARBEID 2023

Oversikt

Styrets arbeid har i det vesentlige vært rettet mot de 3 grunnleggende mål for styret: Borettslagets økonomi, bygningsmassens vedlikehold og et godt bomiljø. Når det gjelder økonomien, har det vært et mål å begrense utgiftene samt sikre finansiering av siste del av Rehabiliteringsprosjektet. Når det gjelder vedlikehold, har oppgaven vært å sikre gjennomføring av trinn 3 i Rehabiliteringsprosjektet - oppussing av de resterende bygninger - og avtalefeste rehabilitering av carportene. Når det gjelder bomiljø, har det vært avholdt sommer- og julefest for beboerne som vanlig, og også gjennomført to dugnadsdager. Og det har vært tatt skritt for å sikre at et hundehold utøves innen de fastsatte rammer.

Møtevirkosomhet

Generalforsamling ble avholdt 11.5.23 i Grendehuset med 22 stemmeberettigede tilstede og 5 fullmakter.

Det ble avholdt 11 formelle styremøter i 2023 samt adskillige uformelle møter der styret fordelte de forskjellige oppgaver mellom seg.

Vedlikehold bygninger

På bygningene nr 11-13-13E-17-19-21-43-45 ble fasadene rehabilitert av Engers Malerfirma til en samlet pris på ca kr 2 millioner.

Også carportene samt 2 uteboder var planlagt rehabilitert i 2023, men pga vedvarende dårlig vær sist høst har dette måttet utsettes til 2024.

Når dette er utført vil hele bygningsmassen være rehabilitert.

Styret har vedtatt å legge til grunn Obos' system for etablering og oppfølging av vedlikeholdet i borettslaget. Dette for å sikre kontinuitet og faglig bistand. Systemet er basert på en rullerende planlegning, som bl.a. skal sikre at det til enhver tid sittende styre skal få påminnelser om aktuelle vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikehold veier og grøntareal

Vedlikehold av veier har begrenset seg til reparasjon av akutte småskader samt fjerning av ugress. Reparasjon av en oppstått forsenkning i midtveien utenfor nr 43 er tilbudt for ca kr 150.000. Vi ser etter en billigere løsning. Vintervedlikeholdet - brøyting, strøing og feiing - er blitt utført tilfredsstillende, tross en ødelagt havebenk, og avtalen med leverandør fortsettes.

Sommervedlikeholdet - av plener, busker og hekker - er også blitt utført tilfredsstillende og avtalen fortsettes. Styret har dog tatt ut enkelte elementer i avtalen med leverandør for å holde utgiften nede, bl.a. kjøring av henger med haveavfall til Kongsgården. Avtalen innbefatter som før klipping av hekk mot vei og på toppen. Innsiden av hekken må fortsatt besørges klippet av beboer, som også har ansvar for klipping/beskjæring av trær og busker på sitt bruksareal.



Økonomi og fellesutgifter

For å finansiere trinn 3 i Rehabiliteringsprosjektet godkjente en ekstraordinær generalforsamling i 2022 å oppta et lån på inntil kr 4 millioner i Obosbanken. Betingelsene er flytende rente, (p.t, 5,85%), over 25 år, 10 års avdragsfrihet. Hittil er trukket kun kr 1,5 millioner, pga at fasaderehabiliteringen i trinn 3 ble vesentlig billigere enn budsjettert. Ytterligere inntil ca kr 750.000 vil måtte trekkes av lånet når rehabilitering av carportene skal betales.

Fellesutgiftene ble satt opp med 4 % fra 1.1.23. Forretningsførers anbefaling var en økning på 7 %, ikke minst som følge av den kraftige økning i kommunale avgifter. Styret valgte i stedet å redusere styregodtgjørelsen til halvparten, noe som alene tilsvarer 2% av fellesutgiftene, samt redusere eller fjerne enkelte andre utgiftsposter. Samlet tilsvarer dette en 7% økning som anbefalt.

Fra 1.2.2024 er som kjent fellesutgiftene igjen øket, med 5% denne gang, bl. a. som følge av vesentlige økninger i kommunale avgifter, forsikringer, finansutgifter etc. Vannavgiftene alene økte med 21,2 % fra 2023, etter en økning på 23,4% året før, og koster oss nu ca kr 400.000 pr år.

Styret vil fortsette å se etter muligheter til å spare penger. Det er imidlertid tvilsomt om vi klarer å opprettholde ordningen med egen tømning av tilhengeren, om ikke flere melder seg for kjøring. Vi vil imidlertid redusere antall søppelkasser med én eller to. De koster oss kr 17.000 pr år pr stykk.

Økonomien på lengre sikt - et varsko

Sett forbi de nærmeste få år er økonomien bekymringsfull. Et 40 år gammelt borettslag som vårt, med vel etablerte og stabile andelseiere, burde på det nuværende stadium vært godt finansielt sikret, med med penger i banken til å møte både planlagte og uforutsette utgifter. Virkeligheten er ikke slik. Forskjellige omstendigheter, og ikke minst det forhold at borettslagets kasse i mange år ble brukt til å betale advokatutgifter istedenfor vedlikeholdsutgifter, er årsak til at vår situasjon er anderledes. Foruten ovennevnte lån på kr 1,5 millioner, har vi 2 fastrentelån på tilsammen kr 11,35 millioner. De er avdragsfrie i de første 10 år, frem til hhv 2026 og 2030, da også den gunstige fastrente på drøyt 3 % opphører. Finansutgiftene vil da øke betydelig, frem til lånenes utløp i hhv 2041 og 2050. Samtidig må vi se i øynene at vi rundt 2033 - og igjen i 2043 - nok en gang må igjen gjennomføre en fasaderehabilitering på linje med den vi nettopp har vært igjennom, og trolig til en tilsvarende kostnad. Dette vil da kreve ny opplåning samtidig med at vi nedbetaler på de gamle lån. Videre er vi forpliktet til i nær fremtid å måtte investere i infrastruktur for elbillading - trolig en millionutgift. Vi må dessuten være forberedt på å måtte skifte ut bygningenes etter hvert 40-50 år gamle dører og vinduer - til adskillige millioner kroner - samt andre påregnelige reparasjoner av såvidt gamle bygg. Med andre ord: Dagens fellesutgifter, som i sammenligning med andre boligselskaper i Oslo av samme alder allerede er forholdsvis høye, vil trolig måtte økes dramatisk for å kunne dekke de kommende finanskostnader og vedlikeholdskostnader og samtidig ta høyde for den løpende prisstigning på varer, tjenester og kommunale avgifter. Det vil derfor bli aktuelt å vurdere alternative finansieringsformer, som f.eks. ekstraordinært innskudd fra andelseierne, individuell nedbetaling av lån og andre løsninger.



Eiendomsskatt og boligverdier

Efter at det ble klarlagt at over en tredjedel av andelseierne i årevis feilaktig hadde betalt eiendomsskatt, og et ukjent antall som hadde betalt for mye i formuesskatt, besluttet styret å initiere en klageaksjon overfor Oslo kommune og Skatteetaten på disse andelseieres vegne. Denne har vært vellykket, for såvidt som mange andelseiere har fått tilbake eller er blitt forespeilet tilbakebetaling av tildels betydelige beløp, samtidig som ingen andelseier blir belastet eiendomsskatt i 2024. Dette var en éngangsaksjon fra styrets side og kan ikke påregnes gjentatt. Andelseierne må sørge for selv å ordne opp i sine skatteforhold, eller søke annen hjelp.

Carportenes økonomi

Det føres nu eget underregnskap for carportene, med basis pr 1.1.22, som beskrevet i fjorårets årsberetning. I den utstrekning carportenes konto er utilstrekkelig til å dekke utgiftene til årets rehabilitering, som skal dekkes av carporteierne alene, har styret vedtatt å låne carportene det manglende. Tilbakebetaling skjer vha den løpende inntjening for carportene, som er kr 33.600 pr år pluss ca kr 50.000 ved hver omsetning av carport i gruppe 1.

Overdragelser og demografi

I 2023 ble det overdratt 2 boliger, 1 B-leilighet og 1 D-leilighet, begge til enslige kvinner.

Demografien i borettslaget er for tiden som følger:

Antall beboere 63

Kvinner 42

Menn 21

Antall boliger med to beboere 13

Antall enslige beboere 37

- hvorav kvinner 29

- menn 8

Utviklingen av demografien siden borettslaget ble etablert har gått fra vesentlig å bestå av par til helt overveiende å bestå av enslige, og med en sterk overvekt av kvinner. Aldersmessig finnes det ikke tilgjengelige tall å bygge på, men det er helt klart at den nuværende befolkning er adskillig eldre enn hva den var opprinnelig, da inngangsgrensen var 60 år. Gjennomsnittsalderen er nu trolig over 80 år.

Dette påvirker borettslaget på flere måter: Det sosiale miljø blir mindre variert og mindre aktivt. Det er blitt (vesentlig) vanskeligere å skaffe andelseiere til styreverv. Det går dessuten trolig ut over vedlikeholdet av bygningene, ved at mindre feil og mangler i høyere grad får utvikle seg til større skader.

Et bidrag til endring kunne være å redusere aldersgrensen, noe vi har tatt opp med BBE som det bestemmende organ.



Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Borettslagets HMS-arbeid omfatter mange elementer og følger et opplegg utarbeidet av OBOS. I 2023 har brannsikkerhet vært prioritert. I dette inngår en Brannteknisk tilstandsanalyse, som vi har fått utarbeidet av Norsk Brannvern. Vi er forpliktet til å opprettholde brannsikkerhet i tråd med gjeldende lovgivning, som er endret siden våre hus ble bygget i 1984.

Brannvernkontroll

For å spare utgifter har styret besluttet å gjennomføre brannvernkontroll i alle leilighetene hvert annet år, mot tidligere hvert år (lovpålagt intervall er frem år). Neste kontroll gjennomføres av Norsk Brannvern høsten 2024. Videre er det montert brannslukkingsutstyr og rømningsvei-skilt i Grendehuset (gjestestuen og hyblene). Det er også utarbeidet en branninstruks - hvordan vi skal forholde oss i tilfelle det blir brann i ett eller flere hus - som er utdelt til beboerne.

Kontroll av ildsteder og piper

Etter samtale med Oslo Brann- og Redningsetat, ble det inngått avtale om kontroll av 26 ildsteder og piper, som ikke hadde hatt tilsyn i 2022. Denne kontrollen ble gjennomført vinteren 2023. I Grandeløkken er det totalt 39 boliger med ildsted. Installasjon, fjerning eller ombygging av ildsted skal meldes til Oslo Brann- og Redningsetat.

Hjertestarter

Det ble vedtatt å anskaffe en hjertestarter, som er plassert i Grendehuset. Røde Kors har bidratt med kurs i bruken av hjertestarteren, hvor også våre nærmeste naboer i Grandeveien og P.T. Mallings vei ble invitert. En av naboene der har bidratt med halvparten av utgiften til hjertestarteren.

Grendehuset:

Grendehuset - salen og hyblene - har vært utleid med en samlet inntekt på kr 26.550 i 2023 mot kr 35.900 i 2022. Noe av årsaken til nedgangen er at lokalene i en periode ble stillet tilgjengelig for entreprenøren, mot ytelse i form av arbeid.

Forholdet til BBE

Til sin årsberetning for 2022 vedla BBE et skrift kalt «Hytte på Bygdøy». Her ble det fremsatt utsagn som kunne oppfattes som at andelseierne i Grandeløkken ikke overholdt sine avtalte forpliktelser mht boplikt. Fra styrets side ble det protestert på dette; både under BBEs generalforsamling i 2023 og i etterfølgende korrespondanse. I et møte mellom styrene i de to organisasjoner i desember ble det enighet om at BBE i årsberetningen for 2023 korrigerer det aktuelle utsagn samt refererer den reelle forpliktelse. Andelseiernes forpliktelse begrenser seg som kjent til å ha boligen i Grandeløkken som sin bolig og folkeregisterregistrerte adresse. Det ble videre avtalt at de to styrene skal møtes årlig, og årets møte er planlagt avholdt i april.



Kommunikasjon

Styret oppdaterer ikke lenger den tidligere informasjonssperm og sender ikke lenger ut papirbasert informasjonsbrev, men baserer informasjon til beboerne på et nettbasert system – Vibbo. Her vil man finne de gjeldende regler, retningslinjer og praktisk informasjon under headingen Temaer, som kompletteres fortløpende. Meddelelser fra styret finnes under headingen Nyheter, mens meddelelser beboerne imellom kan finnes under headingen Oppslag. Absolutt nødvendig informasjon fra styret vil i tillegg bli delt ut på papir til de som ikke har elektronisk tilgang.

Alle beboere anbefales enten å laste ned appen Vibbo, eventuelt registrere seg med sin e-postadresse og/eller sitt mobilnummer. Man kan også få registrert en pårørende, som da vil motta all informasjon fra styret for eventuell videreformidling til beboeren.

Sosiale tiltak

Sommerfest og julefest ble meget vellykket avholdt i Grendehuset som tidligere, og med førsteklasses matservering takket være Edith og Dag Erik.

Ekstern kontakt

Styret har også i 2023 hatt kontakt med HL-senteret og eier av Grandeveien 15 angående felling/beskjæring av vegetasjon. Dette har hittil resultert i en viss beskjæring av grenene som henger over de nordligste carporter samt felling av enkelte trær som er svartlistet.

Styret hadde en omfattende korrespondanse med Bymiljøetaten i 2022 og 2023 som resulterte i at det i fjor ble montert 2 nye badetrapper på «Bakkestranden» på Huk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 (omløpsmidler 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023 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 avvikle 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, 23. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XCFWU-23VNI-MEKGD-YODUX-OSBKJ-POCBI



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	615 598	3 100 904	615 598	439 671
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 675 927	-2 485 305	-3 882 000	125 104
Tillegg for nye langsiktige lån 17	2 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 000 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-175 927	-2 485 305	-3 882 000	125 104
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	439 671	615 598	-3 266 402	564 775

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	525 986	713 966
Kortsiktig gjeld	-86 315	-98 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	439 671	615 598



Grandeløkken Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 715 680	2 615 004	2 712 000	2 798 407
Carport	10,16	33 600	133 927	0	33 600
Ladeinntekter EL-bil		10 672	0	0	10 000
Andre inntekter	3	27 498	59 258	0	800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 787 450	2 808 189	2 712 000	3 642 007
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 909	-13 960	-7 000	-6 903
Styrehonorar	5	-49 000	-99 000	-49 000	-49 000
Revisjonshonorar	6	-6 788	-6 606	-13 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-105 668	-101 588	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-52 459	-31 289	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 298 092	-3 363 345	-4 460 000	-1 290 000
Forsikringer		-274 369	-274 260	-290 000	-302 000
Festeavgift		-163 954	-163 954	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-453 892	-374 445	-394 000	-485 000
Carport	10,16	-50 520	0	0	0
Energi/fyring		-86 040	-83 081	-100 000	-90 000
TV- anlegg/bredbånd		-293 000	-246 006	-246 000	-308 000
Andre driftskostnader	11	-205 424	-189 300	-200 000	-211 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 046 113	-4 946 834	-6 079 000	-3 045 903
DRIFTSRESULTAT		-1 258 664	-2 138 645	-3 367 000	596 104
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 415	8 214	0	0
Finanskostnader	13	-427 679	-354 875	-515 000	-471 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-417 264	-346 661	-515 000	-471 000
ÅRSRESULTAT		-1 675 927	-2 485 305	-3 882 000	125 104
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-925 725	-2 485 305		
Udekket tap		-750 202	0		



Grandeløkken Borettslag

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	21 227 127	21 227 127
Andre varige driftsmidler	15	588 000	588 000
SUM ANLEGGSMIDLER		21 815 127	21 815 127
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 219	11 842
Forskuddsbetalte kostnader		0	277 380
Driftskonto OBOS-banken		391 426	323 763
Sparekonto OBOS-banken		6 015	5 856
Sparekonto OBOS-banken II		124 326	95 125
SUM OMLØPSMIDLER		525 986	713 966
SUM EIENDELER		22 341 113	22 529 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		0	925 725
Udekket tap	16	-750 202	0
SUM EGENKAPITAL		-745 202	930 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 850 000	11 350 000
Borettsinnskudd	18	9 380 000	9 380 000
Annen langsiktig gjeld	19	770 000	770 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 000 000	21 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 783	24 130
Leverandørgjeld		16 532	71 851
Påløpte renter		38 503	1 939
Annen kortsiktig gjeld	20	497	448
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 315	98 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 341 113	22 529 093
Pantstillelse	21	29 920 200	24 920 200
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

18 av 30

Årsrapport - 7272.pdf



Oslo, 16.02.2024
Styret i Grandeløkken Borettslag

Knut Christiansen/s/

Signe Marie Fadum/s/

Aina G. Simonsen/s/

Gunn Hartvoll Von Krogh/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 635 608
Eiendomsskatt	49 786
Vedlikehold carport	33 600
Parkeringsbevis	8 400
Refusjon eiendomsskatt	-11 714
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 715 680

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie grendehus	27 050
Regnskapskorrigeringer/gebyr	448
SUM ANDRE INNTEKTER	27 498

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 909

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 49 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 021, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 788.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-50 484
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 975
SUM KONSULENTHONORAR	-52 459



Grandeløkken Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	Diverse	-93 833	
	Engers Malerfirma	<u>-1 977 662</u>	-2 071 495
Drift/vedlikehold elektro			-6 784
Drift/vedlikehold utvendig anlegg			-171 373
Drift/vedlikehold brannsikring			-36 336
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg			-554
Kostnader leiligheter, lokaler			<u>-11 550</u>
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD			-2 298 092

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt			-42 502
Vann- og avløpsavgift			-286 309
Feieavgift			-4 590
Renovasjonsavgift			<u>-120 490</u>
SUM KOMMUNALE AVGIFTER			-453 892

NOTE: 10

CARPORT

INNTEKTER CARPORT

Andel felleskostnader til carport			33 600
SUM INNTEKTER CARPORT			33 600

KOSTNADER CARPORT

Vedlikehold takfornyng			-50 520
SUM KOSTNADER CARPORT			-50 520

SUM CARPORT			-16 920
--------------------	--	--	----------------



Grandeløkken Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 694
Renhold ved firmaer	-875
Snørydding	-175 656
Andre fremmede tjenester	-8 483
Trykksaker	-1 107
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 021
Andre kontorkostnader	-5 691
Porto	-1 000
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 226
Velferdskostnader	-2 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 424

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	439
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 122
Andre renteinntekter	259
SUM FINANSINTEKTER	10 415

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 550
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-194 225
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 904
SUM FINANSKOSTNADER	-427 679

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Gnr.2/bnr.1095

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1985

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



Grandeløkken Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16

OPPTJENT EGENKAPITAL

	01.01.23	Resultat 23	31.12.23
Opptjent egenkapital	791 799	-1 659 008	-867 209
Opptjent fra Carporter	133 927	-16 920	117 007
SUM	925 726	-1 675 928	-750 202
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL			-750 202

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.



Grandeløkken Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.23 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 fastrenteavtale frem til 30.01.2031.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 350 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-6 350 000

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt frem til 30.03.2033

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-1 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 850 000
------------------------------------	--	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva 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.

Leilighetsnr	Obos-banken	Obos-banken	Obos-banken
	Første avdrag er 30/11-2027		
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027		
	Første avdrag er 30/01-2031		
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2031		
	Første avdrag er 30/03-2033		
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2033		
27, 28, 29, 30, 31, 32	350	450	100
33, 34, 35, 36, 37, 38	350	450	100
39, 40, 41, 42, 43, 44	350	450	100
45, 46, 47, 48, 49, 50	350	450	100
16, 17, 18, 19, 20, 21	400	500	150
22, 23, 24, 25, 26	400	500	150
15	450	500	150
2, 3, 4, 5, 6, 7	450	550	150
8, 9, 10, 11, 12, 13	450	550	150
14	450	550	150
1	500	600	150

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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



Grandeløkken Borettslag

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

INNSKUDD CARPORT

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

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-497
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-497

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 380 000
Pantelån	12 850 000
TOTALT	22 230 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	21 227 127
TOTALT	21 227 127



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91578526. 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.



VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYRE

Valgkomiteens forslag til styre er:

- Signe Fadum, leder, for 2 år
- Aina G. Simonsen, medlem, for 2 år
- Ingvill Lørup, medlem, for 1 år
- Edith Mørk, medlem, for 2 år
- Gunn H. von Krogh, ikke på valg
- Olav Marcussen, varamedlem, for 2 år
- Jens Skøien, varamedlem, for 2 år

Valgkomiteens forslag til valgkomite:

- Knut Christiansen, for 2 år
- Jan Brinchmann, for 2 år
- Grete Voss Heiberg, for 1 år (ikke på valg)

Hilsen valgkomiteen

Jens Dedichen

Dag Erik Nordlie

Grete Voss Heiberg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 7272 Selskapsnavn: Grandeløkken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.