



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 758 960	1 550 736
Sum inntekter		1 758 960	1 550 736
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 266 580	1 234 467
Sum kostnader		1 380 680	1 302 927
Driftsresultat		378 280	247 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 015	11 527
Sum finansinntekter		9 015	11 527
Annen finanskostnad		282 903	245 995
Sum finanskostnader		282 903	245 995
Netto finans		-273 888	-234 468
Resultat før skattekostnad		104 392	13 341
Årsresultat		104 392	13 341
Totalresultat		104 392	13 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 392	13 341
Sum overføringer og disponeringer		104 392	13 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		1 412 745	1 406 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 056	90 777
Sum fordringer		79 056	90 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		410 021	506 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		410 021	506 016
Sum omløpsmidler		489 077	596 793
SUM EIENDELER		1 901 823	2 003 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 853 256	2 957 649
Sum opptjent egenkapital		-2 853 256	-2 957 649
Sum egenkapital		-2 850 856	-2 955 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 526 527	4 675 481
Øvrig langsiktig gjeld		221 776	216 662
Sum annen langsiktig gjeld		4 748 303	4 892 143
Sum langsiktig gjeld		4 748 303	4 892 143
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 519	36 274
Leverandørgjeld		2 857	29 858
Sum kortsiktig gjeld		4 376	66 132
Sum gjeld		4 752 679	4 958 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 901 823	2 003 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367481

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 758 960	1 550 736
Sum inntekter		1 758 960	1 550 736
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 266 580	1 234 467
Sum kostnader		1 380 680	1 302 927
Driftsresultat		378 280	247 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 015	11 527
Sum finansinntekter		9 015	11 527
Annen finanskostnad		282 903	245 995
Sum finanskostnader		282 903	245 995
Netto finans		-273 888	-234 468
Resultat før skattekostnad		104 392	13 341
Årsresultat		104 392	13 341
Totalresultat		104 392	13 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 392	13 341
Sum overføringer og disponeringer		104 392	13 341



Organisasjonsnr: 956 857 317
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 369 300	1 369 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		1 412 745	1 406 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		79 056	90 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		410 021	506 016
Sum omløpsmidler		489 077	596 793
SUM EIENDELER		1 901 823	2 003 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 853 256	2 957 649
Sum opptjent egenkapital	-2 853 256	-2 957 649
Sum egenkapital	-2 850 856	-2 955 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 526 527	4 675 481
Øvrig langsiktig gjeld	221 776	216 662
Sum annen langsiktig gjeld	4 748 303	4 892 143
Sum langsiktig gjeld	4 748 303	4 892 143
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 519	36 274
Leverandørgjeld	2 857	29 858
Sum kortsiktig gjeld	4 376	66 132
Sum gjeld	4 752 679	4 958 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 901 823	2 003 027



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 2025

Innkalling

S.nr. 3175

GRINDLØKKEN BORETTSLAG



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:

2. april 2025 kl. 18:30, Teie Skole, Grindstuveien 31, 3121 Nøtterøy.

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. Orienteringssak - Vedlikeholdsinfo fra styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud 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. Kommentarer til årsregnskap 3175.pdf
- 2. Årsregnskap 2024_3175_Årsmøte.pdf
- 3. Revisjonsberetning_3175.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-



Sak 7

Orienteringssak - Vedlikeholdsinfo fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025.

Styrets innstilling

Informasjon fra styret - redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025. Sakene vil bli fulgt opp av styret. Dette tas i denne omgang kun opp til orientering.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Jørgen Nilsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Sætre
- Sandra Franzen
- Snorre Madsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Annikken Rød



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristine Steen



Styrets årsrapport

Styrets utførte oppgaver og vedlikehold 2024/2025

Styremøter - 9

Budsjettmøter - 2

Beboermøter - 3

Forsikringssaker - 3

Internsaker - 3

Godkjente nye andelseiere - 1

Antall saker - 30

Annikken ble valgt som delegat til OBOS generalforsamling og ble kalt inn, og deltok digitalt høsten 2024

Øvre Fjellvei 9A

Beskjært trær

Montert ny kjellerlem

Øvre Fjellvei 9B

Beskjært trær

Montert manglende bord på langsiden av huset

Kolleveien 3

Tettet lekkasje ved pipeløp

Reparert kjellerlem

Utskifting av gamle rør på bad

Bekkeveien 4

Montert nye låser på felles inngangsdør og alle leilighetene

Montert ny utelampe

Reparert kjellerlem

Kløerveien 2

Fått maling og maleutstyr for å oppgradere felles inngangsdør og felles gang

Utskifting av gamle rør på bad

Søndre Løkkevei 6

Vannlekkasje i kjeller. Rørlegger kom med vannsuger og støvsuger, justerte ladetrykk, monterte manometer på red ventil, kartla bereder og rør i kjeller. Utbedret taknedløp for å hindre vanninntrengning i kjeller. Lekkasjen kommer fra en sprekk i utvendig mur.

Generelt

Delt ut batterier til fellesgang og leiligheter i alle hus



Montert flueduk på luftespalter på loft i alle hus

Byttet gamle rør på 2 bad i Øvre Fjellvei

Asfaltert huller i innkjørselen på flere hus

Nye avtaler

Forbedret avtalen med Telenor i forhold til TeWe og nett med klausul om fibernett i fremtiden

Ny brøyteavtale med Grønnere hage og utemiljø as

Innført vedlikeholdsmodulen fra OBOS, på styrerommets sider

Inngå avtale om advokatforsikring via OBOS

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Vurdere å drenere rundt huset i Søndre Løkkevei.

El-sjekk i fellesrom i alle hus

Bytte ut gamle rør på bad i Øvre Fjellvei 9b

Styret følger selvfølgelig opp vedlikeholdsbehov, samt saker som blir meldt inn.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 484 702,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		530 661	673 835
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		104 392	13 341
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-148 954	-155 732
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-45 960	-143 174
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		484 702	530 661
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		489 077	596 793
Kortsiktig gjeld		-4 376	-66 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		484 701	530 661



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 758 960	1 550 736	1 759 000	1 998 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 758 960	1 550 736	1 769 000	2 008 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-8 460	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 619	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 065	-111 175	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-23 913	-1 375	-2 000	-2 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-157 728	-195 322	-215 000	-165 000
Forsikringer		-137 013	-115 626	-127 000	-152 000
Festeavgift		-6 653	-6 653	-7 000	-7 000
Kommunale avgifter	8	-491 428	-449 192	-490 000	-564 000
Ladekostnader EL-bil		-2 857	0	0	0
Energi/fyring		-32 940	-33 058	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 673	-172 146	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-121 791	-138 500	-78 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 380 680	-1 302 927	-1 386 900	-1 485 000
DRIFTSRESULTAT		378 280	247 809	382 100	523 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 015	11 527	0	0
Finanskostnader	11	-282 903	-245 995	-301 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-273 888	-234 468	-301 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		104 392	13 341	81 100	225 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		104 392	13 341		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 369 300	1 369 300
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		1 412 745	1 406 233
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		79 056	90 777
Driftskonto OBOS-banken		287 613	140 330
Sparekonto OBOS-banken		122 409	365 687
SUM OMLØPSMIDLER		489 078	596 793
SUM EIENDELER		1 901 823	2 003 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-2 853 256	-2 957 649
SUM EGENKAPITAL		-2 850 856	-2 955 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 526 527	4 675 481
Borettsinnskudd	15	180 640	180 640
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 748 303	4 892 143
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 857	29 858
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		1 519	24 610
Påløpte avdrag		0	11 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 376	66 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 901 823	2 003 027
Pantstillelse	17	5 230 400	5 230 400
Garantiansvar		0	0

Færder, 01.03.2025
Styret i Grindløkken Borettslag



Pål Jørgen Nilsen /S/

Kristine Steen /S/

Annikken Rød /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 595 952
Kabel-TV	163 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 758 960

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 063
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-23 913

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 933
Drift/vedlikehold VVS	-49 006
Drift/vedlikehold elektro	-7 972
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 205
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 728

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-491 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-491 428

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 726
Snørydding	-115 000
Andre fremmede tjenester	-561
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-574
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 791

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	895
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 120
SUM FINANSINNTEKTER	9 015

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-282 903
SUM FINANSKOSTNADER	-282 903

**NOTE: 12****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: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 023 077
Nedbetalt tidligere	347 596
Nedbetalt i år	148 954
	-4 526 527
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 526 527

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-180 640
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-180 640
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-41 136
-----------------------------------	----------------



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	180 640
Pantelån	4 526 527
TOTALT	4 707 167

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 369 300
TOTALT	1 369 300



Resultatanalyse 2024 Grindløkken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 758 960	1 759 000	40	0 %
Ladeinntekter EL-bil	0	10 000	10 000	100 %
Sum driftsinntekter	1 758 960	1 769 000	10 040	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 720	-6 000	-280	5 %
Forretningsførerhonorar	-117 065	-118 000	-935	1 %
Konsulenthonorar	-23 913	-2 000	21 913	-1 096 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-157 728	-215 000	-57 272	27 %
Forsikringer	-137 013	-127 000	10 013	-8 %
Festeavgift	-6 653	-7 000	-347	5 %
Kommunale avgifter	-491 428	-490 000	1 428	0 %
Ladekostnader EL-bil	-2 857	0	2 857	100 %
Energi/fyring	-32 940	-35 000	-2 060	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-164 673	-190 000	-25 327	13 %
Andre driftskostnader	-121 791	-78 000	43 791	-56 %
Sum driftskostnader	-1 380 680	-1 386 900	-6 220	0 %
Driftsresultat	378 280	382 100	3 820	1 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 015	0	-9 015	100 %
Finanskostnader	-282 903	-301 000	-18 097	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-273 888	-301 000	-27 112	9 %
Årsresultat	104 392	81 100	-23 292	-29 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRINDLØKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JXAGH-G00CX-EJINC-Y55IN-LG6VY-6I800



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 12:58:19 UTC



Penneo Dokumentnr: JXAGH-G00CX-EJINC-Y55IN-LG6VV-61800

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 3175 Selskapsnavn: GRINDLØKKEN 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.