

**Innkalling til ordinær generalforsamling 2025**  
**torsdag den 5. juni 2025 kl. 18.00 – 20.00**  
**på Folkvang Sagene (tidligere Sagene lunsjbar), Maridalsveien 153 b**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    - a. Opptak av navnefortegnelse
    - b. Godkjenning av innkallingen
    - c. Valg av møteleder
    - d. Valg av referent
    - e. Valg av en andelshavers til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
    - f. Godkjenning av saksliste
  2. Styrets årsberetning
  3. Årsoppgjøret
    - a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2024 og balanse pr 31.12.2024
    - b. Budsjett 2025
  4. Innkomne saker
    - a. Elbillading i bakgården, (Mia Kvernbråten).

I bakgården er det to elbiler som lader på vanlig strømuttak. Etter nye regler i 2022 er ikke dette lenger lovlig. Dette er en risiko for alle beboere, og kan ha konsekvenser for borettslagets forsikring.

Grunnleggende kunnskap om lading av elbil:

<https://www.naf.no/elbil/alt-om-lading/grunnleggende-kunnskap>
- Forslag til vedtak: Styret tar informasjonen til orientering

b. Strømkapasitet (fra styret).

Strømkapasiteten til Grimstadgata 24B er underdimensjonert med tanke på dagens standard for bruk av elektrisitet. Flere beboere opplever at sikringen går dersom man bruker flere apparater samtidig. Problemet er blitt forsterket de siste årene ved at nye andelseiere pusser opp og oppgraderer sikringer. Det er behov for å forbedre strømkapasiteten i bygget både av hensyn til nåværende og kommende beboere. Styret anslår at forbedring av strømkapasitet vil koste rundt 2 millioner kroner.

Forslag til vedtak: Styret engasjerer rådgiver for å utarbeide prisforslag til generalforsamlingen i 2026. Inntil videre kommer styret til å si nei til andelseiere som ber om å få oppgradere sikringssskap.

5. Valg

Styreleder for ett år

To styremedlemmer for to år

To varamedlemmer for ett år

6. Vedlikehold, orden og renhold

7. Eventuelt

Vedlegg:

- Årsberetning og regnskap 2024
- Budsjettforslag for 2025
- Fullmakt.

Vennligst ta med dokumentene til generalforsamlingen.

Oslo, den 22.5.2025

Ole Per Solum

## STYRETS BERETNING FOR 2024

### 1. STYRET, DAGLIG LEDELSE M.V.

Etter ordinær generalforsamling den 23. mai 2024 har borettslagets styre bestått av:

Astrid Helene Olsen	styreleder
Frida Bang Søfting	styremedlem
Siri Ringstad	styremedlem

Som varamedlemmer har vært valgt: Mia Kvernbråten og Albert Rippel.

Etter ordinær generalforsamling i 2024 har styret hatt møter og jevnlig kontakt med hverandre og med forretningsføreren. Styret har også i løpet av 2024 løpende informert andelshavere og beboere om aktuelle forhold.

### 2. LØPENDE DRIFT – VEDLIKEHOLD M.V.

Behovet for vedlikehold og forbedringer har på samme måte som i tidligere år, vært gjenstand for vurderinger. Det har ikke blitt gjennomført større bygningsmessige tiltak, men det er avholdt flere dugnader. Ingen enkeltprosjekter har medført større kostnader. En stor post har vært anskaffelse av ny tørketrommel, mens det ellers har vært en del mindre poster. Kostnadene for reparasjon og vedlikehold i 2024 har ligget noe under nivå for de tilsvarende omkostningene i 2023.

### 3. REGNSKAP 2024

Borettslagets driftsinntekter beløp seg i 2024 til i alt kr. 1 346 575. Til sammenligning var driftsinntektene i 2023 på kr. 1 309 910. Regnskapet for 2024 er gjort opp med driftsresultat på kr. 209 309 mot kr. 77 515 i 2023. Årsresultatet er på kr. 148 454 for 2024 mot kr. 21 338 i 2023.

### 4. STYRETS VIDERE ARBEIDE

Styret legger fortsatt betydelig vekt på en fortløpende vurdering av behov for vedlikehold og rehabilitering, og at borettslaget fremstår som et godt boalternativ for andelshaverne. Styret vil i likhet med tidligere oppfordre alle til å i størst mulig utstrekning bidra til at eiendommen holdes vedlike og at et godt bomiljø opprettholdes. Styret oppfordrer også til at alle setter seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler og til å etterleve disse.

### 5. DIVERSE

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. Borettslagets har ansatt vaktmester på deltid. Det indre miljø anses for godt. Borettslagets styre er for tiden sammensatt av tre kvinner som utgjør hele styret.

Oslo, den 22. mai 2025

---

Astrid Helene Olsen (s)

---

Siri Ringstad (s.)

---

Frida Bang Søfting (s.)



# Årsregnskap 2024

## Borettslaget Grimstadgaten 24 B

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 851 824 162

# RESULTATREGNSKAP

## BORETTSLAGET GRIMSTADGATEN 24 B

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt		1 346 575	1 309 910
Sum leieinntekter		1 346 575	1 309 910
Lønnskostnad	1	141 500	147 350
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	28 500	28 500
Annen driftskostnad		967 267	1 056 544
Sum driftskostnader		1 137 266	1 232 395
Driftsresultat		209 309	77 515
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 145	238
Annen rentekostnad		65 000	56 415
Resultat av finansposter		-60 854	-56 177
Resultat før skattekostnad		148 454	21 338
Resultat		148 454	21 338
Årsresultat	3, 4	148 454	21 338
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		148 454	21 338
Sum overføringer		148 454	21 338

## BALANSE

### BORETTSLAGET GRIMSTADGATEN 24 B

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 681 956	1 681 956
Maskiner og anlegg	2	125 875	154 375
Sum varige driftsmidler		1 807 831	1 836 331
Sum anleggsmidler		1 807 831	1 836 331
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	6 900	59 244
Andre kortsiktige fordringer	6	228 699	132 933
Sum fordringer		235 599	192 177
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	766 817	475 421
Sum omløpsmidler		1 002 415	667 598
Sum eiendeler		2 810 247	2 503 929

## BALANSE

### BORETTSLAGET GRIMSTADGATEN 24 B

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		818 005	669 550
Sum opptjent egenkapital		818 005	669 550
Sum egenkapital	4	818 005	669 550
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		818 654	909 582
Borettsinnskudd		782 700	782 700
Sum annen langsiktig gjeld	8	1 601 354	1 692 282
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		247 470	12 617
Skyldig offentlige avgifter		21 136	21 639
Annen kortsiktig gjeld		122 282	107 841
Sum kortsiktig gjeld		390 888	142 097
Sum gjeld		1 992 242	1 834 379
Sum egenkapital og gjeld		2 810 247	2 503 929

02.04.2025

Styret i Borettslaget Grimstadgaten 24 B

\_\_\_\_\_  
Astrid Helene Olsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Siri Bjørkedal Ringstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frida Bang Søfting  
styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### LEIEINNTEKTER

Inntektsføring ved leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	99 664	105 095
Arbeidsgiveravgift	17 296	18 062
Styrehonorar	23 000	23 000
Andre ytelser	1 541	1 194
Sum	141 500	147 350

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0,3 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 45 030.

Borettslaget Grimstadgaten 24 B

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Bygning	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	285 000	1 681 956	1 966 956
Anskaffelseskost 31.12.2024	285 000	1 681 956	1 966 956
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	130 625		130 625
Årets ordinære avskrivninger	28 500		28 500
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	159 125	0	159 125
Bokført verdi 01.01.2024	154 375	1 681 956	1 836 331
Årets avskrivning og nedskrivning	28 500		28 500
Bokført verdi 31.12.2024	125 875	1 681 956	1 807 831

Bygget avskrives ikke.

Note 3 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2025 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	669 550	669 550
Pr 01.01.2024	669 550	669 550
Årets resultat	148 454	148 454
Pr 31.12.2024	818 005	818 005

Note 5 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	6 900	59 244
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	6 900	59 244

Borettslaget Grimstadgaten 24 B

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall innen ett år		
Andre kortsiktige fordringer	228 699	132 933
<b>Sum</b>	<b>228 699</b>	<b>132 933</b>

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 8 291.

Note 8 Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	454 807	509 539
Borettsinnskudd	782 700	782 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 237 507</b>	<b>1 292 239</b>

## Borettslaget Grimstadgaten 24 B

## Opplysninger om disponible midler

	2024	2023
A Disponible midler fra foregående årsregnskap	517 554,00	582 908,00
B Endring i disponible midler		
1 Årets resultat	148 454,00	21 338,00
2 Tilbakeføring av avskrivning	28 500,00	28 500,00
3 Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	-	-
4 Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavset	-	-
5 Fradrag for gjennomført påkostning	-	-
6 Tilbakeføring av ev.nedskrivning og reversering av nedskrivning	-	-
7 Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap i forb.med salg av anleggs	-	-
8 Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler	-	-
9 Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	-	-
10 Tillegg for nye langsiktige lån	-	-
11 Fradrag for avdrag på langsiktige lån	- 90 928,00	- 115 004,00
12 Andre poster som påvirker disponible midler	- 344,00	- 188,00
13 Årets endring i disponible midler	<b>85 682,00</b>	<b>- 65 354,00</b>
C Disponible midler	603 236,00	517 554,00



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grimstadgaten 24 B

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grimstadgaten 24 B.

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

### 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 forretningsførerens 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 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 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



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/revisionsberetninger>

BDO AS

Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

444XT-PFC0P-Y35FY-LEF7Q



**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grimstadgaten 24 B torsdag den 5. juni 2025 kl. 18.**

Møtet ble holdt på Folkvang Sagene.

**1. Konstituering**

Til stede:

Roy Lund, Siri Ringstad, Astrid Helene Olsen, Frida Bang Søfting, Vilde Weisser og Mia Kvernbråten.

Dessuten møtte vaktmester Gunnar Bjørn Olsen og advokat Ole Per Solum.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling, dagsorden eller saksliste.

Ole Per Solum ble valgt til møteleder og referent og Siri Ringstad ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

**2. Årsberetning 2024**

Årsberetning ble gjennomgått og godkjent.

**3. Årsoppgjør 2024**

- a. Resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent.
- b. Budsjett for 2024 ble behandlet i forbindelse med omkostninger til økning av strømkapasitet, se nedenfor under pkt. 4.

Godtgjørelse til styret ble besluttet til kr. 30 000; styrets leder mottar kr. 18 000 for 2024 og hvert av styrets medlemmer mottar kr 6 000 for 2024. Varamedlemmene mottar kr 1 000 pr. møte når de møter i stedet for faste styremedlemmer.

**4. Innkomne saker**

a. Elbillading i bakgården

Vanlig strømuttak kan ikke lovlig benytte til lading av bil. Det må utredes hvordan man kan etablere en ny løsning for lading. Dette gjelder teknisk løsning samt hvordan kostnader til strøm kan organiseres slik at lading blir belastet eier/bruker.

b. Strømkapasitet

Som angitt i innkallingen er strømkapasiteten underdimensjonert, og det må etableres nye kabler. Det ble drøftet ulike løsninger for prosjektering og utførelse; om det skal engasjeres konsulent for å prosjektere og utarbeide anbudsbeskrivelse. Ut fra prosjektet er noe omfattende, men ikke spesielt komplisert, ble det besluttet:

- Elektroinstallatører kontaktes om tilbud på prosjektering og utførelse som totalprosjekt og som et samlet prosjekt for elbil-lading og økning av strømkapasitet.

Felles for pkt. a. og b.: Styret kan organisere gjennomføring eller vurdere å overlate til en egen gruppe.

Finansiering skal behandles senere når påregnelige omkostninger er klarlagt, sannsynligvis gjennom ekstraordinær generalforsamling.

## 5. Valg

Styreleder er på valg. Styremedlemmene ble valgt for 2 år ved generalforsamlingen i 2024, og er derfor ikke på valg.

Astrid Helene Olsen aksepterte gjenvalg som styreleder. Vilde Weisser ble valgt som varamedlem for ett år. Det er erfaringsmessig sjelden at varamedlemmer innkalles til møter, og da det ikke var andre kandidater ble det valgt ett varamedlem. Det kan være aktuelt å endre vedtektene slik at det er tilstrekkelig med ett varamedlem. Valgkomite bør etableres før ordinær generalforsamling i 2026.

Etter dette består borettslagets styre av:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Astrid Helene Olsen | styreleder  |
| - Frida Bang Søfting  | styremedlem |
| - Siri Ringstad       | styremedlem |
| - Vilde Weisser       | varamedlem  |

## 6. Vedlikehold, orden og renhold

Vaktmester Gunnar Bjørn Olsen gjennomgikk fremlagt notat om aktuelle saker; om arbeider og annet som er gjort siden generalforsamlingen i 2024 og fremtidig behov for vedlikehold og fornyelse.

En del konkrete forhold ble tatt, bl.a.

- bruk av digitalt betalingssystem/app i vaskerommet. Styreleder vil ta opp med leverandør om det kan gjøres endringer av bestilling og varighet.
- Tørking av tøy. Man bør bruke varmeviften for å sørge for at tørking går fortere
- Ta inn tørt tøy. Tøy må tas inn så snart det er tørt. Det forekommer at tøy blir hengende i lang tid, slik at andre brukere må ta ned tøyet.
- Rensing av sluk på bad: Beboere må åpne slukrist og rense sluket slik at ikke noe blir liggende i sluket og som forhindrer at vann fra å renne ut av sluket.

- Røykvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene. Røykvarslere må sjekkes minst en gang i året. Brannslukningsapparater må snus en gang i året for å fungere.

ooOoo

Alle beslutninger var enstemmige og fattet uten avstemning eller innsigelser. Det forelå ikke mer til behandling, og den ordinære generalforsamling ble avsluttet ca. kl. 20.00.

Møtet hevet.

---

Siri Ringstad  
(sign)

---

Ole Per Solum  
(sign)