



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 231 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRANLY BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: 13.03.2025

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 974231786

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		12 033 396	12 045 223
Sum inntekter		12 033 396	12 045 223
Kostnader			
Lønnskostnad		414 183	460 318
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 420	1
Annen driftskostnad		8 112 828	10 759 653
Sum kostnader		8 603 430	11 219 972
Driftsresultat		3 429 966	825 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		244 168	224 702
Sum finansinntekter		244 168	224 702
Annen finanskostnad		1 823 896	1 585 064
Sum finanskostnader		1 823 896	1 585 064
Netto finans		-1 579 728	-1 360 362
Resultat før skattekostnad		1 850 238	-535 111
Årsresultat		1 850 238	-535 111
Totalresultat		1 850 238	-535 111
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 850 238	-535 111
Sum overføringer og disponeringer		1 850 238	-535 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		168 222	253 874
Sum varige driftsmidler		168 222	253 874
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		168 222	253 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		182 030	516 257
Andre fordringer		1 507 070	1 589 204
Sum fordringer		1 689 100	2 105 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 137	4 077 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 137	4 077 171
Sum omløpsmidler		6 570 237	6 182 632
SUM EIENDELER		6 738 460	6 436 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 446 349	21 296 587
Sum opptjent egenkapital		-19 446 349	-21 296 587
Sum egenkapital		-19 446 349	-21 296 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 498 365	26 426 741
Sum annen langsiktig gjeld		25 498 365	26 426 741
Sum langsiktig gjeld		25 498 365	26 426 741
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		299 605	249 250
Leverandørgjeld		213 530	923 125
Skyldige offentlige avgifter			681
Annen kortsiktig gjeld		173 308	133 294
Sum kortsiktig gjeld		686 443	1 306 351
Sum gjeld		26 184 808	27 733 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 738 460	6 436 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367535

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 231 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRANLY BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: 13.03.2025

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: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 033 396	12 045 223
Sum inntekter		12 033 396	12 045 223
Kostnader			
Lønnskostnad		414 183	460 318
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 420	1
Annen driftskostnad		8 112 828	10 759 653
Sum kostnader		8 603 430	11 219 972
Driftsresultat		3 429 966	825 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		244 168	224 702
Sum finansinntekter		244 168	224 702
Annen finanskostnad		1 823 896	1 585 064
Sum finanskostnader		1 823 896	1 585 064
Netto finans		-1 579 728	-1 360 362
Resultat før skattekostnad		1 850 238	-535 111
Årsresultat		1 850 238	-535 111
Totalresultat		1 850 238	-535 111
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 850 238	-535 111
Sum overføringer og disponeringer		1 850 238	-535 111



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		168 222	253 874
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		168 222	253 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		182 030	516 257
Andre fordringer		1 507 070	1 589 204
Sum fordringer		1 689 100	2 105 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 137	4 077 171
Sum omløpsmidler		6 570 237	6 182 632
SUM EIENDELER		6 738 460	6 436 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 446 349	21 296 587
Sum opptjent egenkapital	-19 446 349	-21 296 587
Sum egenkapital	-19 446 349	-21 296 587
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 498 365	26 426 741
Sum annen langsiktig gjeld	25 498 365	26 426 741
Sum langsiktig gjeld	25 498 365	26 426 741
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299 605	249 250
Leverandørgjeld	213 530	923 125
Skyldige offentlige avgifter		681
Annen kortsiktig gjeld	173 308	133 294
Sum kortsiktig gjeld	686 443	1 306 351
Sum gjeld	26 184 808	27 733 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 738 460	6 436 505



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

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. 4198

GRANLY BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GRANLY BOLIGSAMEIE

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:

13. mars 2025 kl. 18:00, Myrsletta grendehus. .

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.

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. Søple sjaktene mellom Myrveien 37 og 39
8. Varmepumper
9. Felles griller
10. Røykvarsling i kommunale leiligheter
11. Reseksjonering ved salg av garasje plass (2/3-flertall)
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRANLY BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Leder for sameiet, Morten Roness foreslås valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Roness 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 og protokollvitner velges på årsmøte.



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.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med kommentar 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 363 000,-.



Sak 7

Søple sjaktene mellom Myrveien 37 og 39

Forslag fremmet av:

Zoltan Kulås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei er det mulig å få tilbake låsene på sjaktene ? Har sett noen ganger at folk som ikke bor i borettslaget kommer innom og kaster søpla si i sjaktene våres.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det forekommer at andre kaster søppel på våre avfallsstasjoner. utfordringer med nøkler som gjentatte ganger blir knekt i lås er en av grunnene til at det ikke er låst i dag. Styret arbeider med å få på plass bedre låsesystem for avfallsstasjonene.

Forslag til vedtak

Sett inn nye låser

Sak 8

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Tomas Løkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Ber om at dere vurderer å endre regelverket rundt varmpumper og aircondition. Mener det er riktig at dette burde reguleres i borettslag, men ettersom det er kommet mye støydempende og viberasjonsdempende oppheng, samt stillegående pumper burde dette revurderes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken utredes nærmere av forslagstiller som deretter fremmer et nytt forslag på det ordinære årsmøtet til neste år, eller eventuelt på et ekstraordinært årsmøte. Forslaget bør være utredet i forhold til håndtering av vann/ kondens og støy fra varmpumpene.

Forslag til vedtak

Det bør være mulighet for å åpne for varmpumper som tilfredsstiller borettslagets krav til støy og med viberasjonsdempende oppheng. F.eks modeller med maks 48db lyd fra utedelen. (40db tilsvarer et kjøleskap)



Sak 9

Felles griller

Forslag fremmet av:

Lill Karin Saltermark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at det settes opp noen felles griller på fellesområdet, som beboere kan benytte. Dette vil være en fin løsning for oss som ikke har mulighet til å bruke kull- eller gassgrill på egen balkong, samtidig som det kan bidra til flere positive ringvirkninger.

Felles grill vil kunne:

- 1.[] Fremme sosialt samvær: Et felles grillområde kan bli et naturlig samlingspunkt hvor naboer kan møtes, bli bedre kjent, og styrke fellesskapet.
- 2.[] Øke bruken av fellesarealene: Mange benytter kanskje fellesområdene lite i dag. Et grillområde vil kunne gjøre dem mer attraktive for både uformelle møter og planlagte sammenkomster.
- 3.[] Tilby en praktisk løsning: Med enkle griller som er lette å brenne rene, vil det være enkelt for alle å benytte området på en hygienisk og ryddig måte.
- 4.[] Øke trivsel: Tilrettelegging for grilling kan gi økt trivsel blant beboerne, noe som også kan gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og potensielle nye beboere.

Jeg håper dette blir vurdert som en positiv investering i bomiljøet vårt.

Styrets innstilling

Styret er positiv til bygging av felles grill på sameiets uteområde. Forslaget om etablering av felles grill i sameiet vil innebære kostnader avhengig av type grill/griller, plassering og blant annet grunnarbeid. Styret gis fullmakt til å gjennomføre arbeidet av etablering av felles grill/griller.

Forslag til vedtak

Montere/bygge felles grill(er) tilgjengelig for beboere.

Sak 10

Røykvarsling i kommunale leiligheter

Forslag fremmet av:

Anne Camilla Erichsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har nylig vært brann i en kommunal leilighet i nederste etasje i oppgang 37D. Røykvarsleren i min leilighet, to etasjer over, varslet om brannen. Det var flaks at personen ble reddet, men brannen kunne vært slukket mye



tidligere hvis den hadde vært varslet. Tidligere har det vært sterk røykutvikling i en annen kommunal leilighet i 1.etasje. Heller ikke da hadde beboeren røykvarsler, men ble vekket av naboer som hamret på døra. Ingen av leilighetene hadde altså fungerende røykvarsling. I begge leiligheter kunne liv gått tapt, både beboere og andre naboer i blokka. Det kjennes utrygt at det kan utvikles full brann før naboer blir varslet. Dette er et spørsmål om liv og død og grunnleggende trygghet der vi bor. Den aktuelle brannen fører uansett til unødvendige kostnader og forsikrings-oppfølging for røykskader for nærmeste naboer. Det må være kommunens ansvar å sikre og kontrollere at de kommunale leilighetene har faktisk fungerende røykvarslere til enhver tid, uavhengig av den enkelte beboers boevne.

Styrets innstilling

Styret kan ikke kreve at kommunen lager prosedyrer for montering, årlig batteribytte og kontroll av røykvarslere i de kommunale leilighetene. Styret henviser til «Her bor vi» §4.5 Røykvarslere. «Alle beboere, også leietager er pålagt å ha minst en røykvarsler montert i leiligheten. Røykvarslere bør testes jevnlig, f.eks hver 3. måned. Batteri bør byttes minst en gang i året. Batteribytte er beboers ansvar».

Forslag til vedtak

Starte kommunikasjon med nordre Follo kommune, og kreve at kommunen lager prosedyrer for montering, årlig batteribytting og kontroll av røykvarslere i de kommunale leilighetene.

Sak 11

Reseksjonering ved salg av garasje plass (2/3-flertall)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til ekstraordinært årsmøte 17.12.2023. Sak 5: Reseksjonering ved salg av garasjeplasser.

- Garasje plass nr. 21 til seksjon 45 endres til:
- Garasje plass nr. 37 til seksjon 45.

Bakgrunn for endringen er at plass nr. 21 ikke er egnet til parkering av bil, da plassering innerst i fellesgarasje ikke gir plass til å parkere bil.

Forslag til vedtak

Garasje plass nr. 21 til seksjon 45 endres til: Garasje plass nr. 37 til seksjon 45.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.



Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Innstilling

Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i Granly Boligsameie

Styret støtter valgkomiteen innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gunn Korsbøen
- Lise Nordang

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Merita Gashi
- Petter Knutsen

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Cecilie Dulin
- Nina Synnøve Almvik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling .pdf



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i perioden, samt mailutveksling, befaringer, tilsyn og telefonsamtaler.

Årlige dugnader

Dugnad i sameiet ble gjennomført 14. og 15. mai. Det var godt oppmøte begge kveldene og det ble servert brus og pølser til de som deltok. Styret har inntrykk av at sameierne opplever dette som et trivelig møtepunkt hvor naboer møtes.

«Her bor vi»

Styret mottar mange henvendelser om forhold som er beskrevet i «Her bor vi» som er lagt ut på Vibbo. Styret oppfordrer derfor beboerne om å ta en ekstra kikk på Vibbo ved eventuelle spørsmål.

Utleie av leilighet- et stort ansvar

Styret mottar en rekke henvendelser fra leietakere om spørsmål som de skal rette til eier, vi oppfordrer eiere til å informere leietakere om «Her bor vi» og sørge for at leietakere har tilgang til Vibbo. Mange eiere glemmer å legge til sine leietakere på Vibbo. Ved brann i en leilighet 31. januar 2025 bistod styret brann og politi med å få oversikt over leiligheter, da ble det oppdaget mangler på kontaktinformasjon.

Avfallshåndtering

Avfallsordningen fungerer etter intensjonene og gir et ryddig inntrykk av sameiet. I høytider kan det forekomme at nærmeste avfallsstasjon blir full, men at det er ledig kapasitet i de andre stasjonene. Søppel hensatt utenfor avfallsstasjon tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus. Styret oppfordrer beboerne til å benytte stasjonene som har ledig kapasitet og det skal aldri settes avfall utenfor avfallsstasjon.

Salg av garasje plasser

Vi har solgt 3 garasje plasser i 2024. Det er fortsatt noen garasje plasser som ikke er solgt.

Oppgradering til fibernet

Våren 2024 ble det installert fiber i alle leiligheter i sameiet, arbeidet ble avsluttet 1. juli.

Vaktmestertjeneste

Etttersom sameiet ikke har ansatt egen vaktmester, blir disse oppgavene utført av Facilitec. Arbeidet følges opp av styrets nestleder. Facilitec rapporterer til styret ved sjekklister for utførte oppgaver. Vinteren 2024 var krevende med mye is og håkke. I garasjen i M39 har vi tillatt at Facilitec har en snørydder stående for oppdrag i nærområdet, vi ser at dette har ført til at det brøytes raskere hos oss nå.

Renhold

Renhold av trapper utføres av Facilitec avdeling renhold.

Vedlikehold

Styret arbeider, i henhold til sameiets vedlikeholdsplan, med nødvendige og rullerende vedlikeholdsoppgaver i sameiet. Dette innbefatter tilstandsbefaringer, samarbeid med ulike entreprenører, planlegging og prioritering av oppgaver som eksempelvis:

Maling, elektrikertjenester, garasjeporter, lås- og glassikring, oppfølging av vannlekkasjer, skadedyrkontroller, og lekeplasskontroller.



Reparasjon av tak

Ved kontroll av takene av firmaet Follo tak og vedlikehold ble det funnet feil på samtlige tak og dette er utbedret. Tilbakemeldinger viser at skifte av tak er et tiltak vi må prioritere på vedlikeholdsplanen. Vi har årlige kontroller av takene.

Hull i kum M39

Det ble oppdaget rotte i en leilighet i M39, og Lekkaseteknikk utførte søk og fant hull i kum utenfor M39 og inne i garasjen i M39. Rundt blokkene og ved garasjeinnganger er det plassert muse- og rottefangere av Anticimex.

Feiing av garasjer

Alle fire garasjer ble feiet sommeren 2024 med godt resultat.

Installasjon av LED-lys i garasjene

Ski elektriske har skiftet ut all lys i garasjene til Led-lys. Dette har gitt lysere garasjer og redusert strømforbruk.

EUs energidirektiv

Styret har arbeidet med å få en energikartlegging av sameiet. Januar 2025 hadde vi en kartlegging men vi venter på rapporten.

Bytte av stoppekraner i garasjene

Stoppekranene var fra byggeår og det var behov for å skifte alle. Dette ble utført av Tveter nørservice.

Tette kummer i skogen ved S36

Høsten 2024 ble det oppdaget mye vann i skogen ved S36 og på gangveien. Dette skyldtes tette kummer i skogen. Kummene er private (våre) og Facilitec følger nå opp dette. Tidligere var det ikke noe kart over hvor disse lå, det har vi fått utarbeidet nå.

Brannforebygging

Branninstruks henger i alle oppganger. Det er viktig at planter, klær, sko, møbler og lignende ikke oppbevares i fellesområdene. Dette arbeidet følges opp hver måned med HMS-runder fra styret. I tillegg oppfordrer styret til at eiere og leietaker bør ha fokus på rømningsvei fra egen leilighet og ha slukkeutstyr og røykvarsler som fungerer. Sameiet har serviceavtale med Noha og Bravo som følger opp brannsikkerhet i fellesområdene sammen med styret.

Forebygging av tyveri

Sameiet har fått færre tilbakemeldinger på tyveri fra garasjer og boder dette året. Kanskje har vi blitt flinkere til å låse dører til boder og kjeller ganger? Beboerne oppfordres til å holde ytterdører, kjellerdører og garasjer låst til enhver tid.

Opphold i garasjer og bodganger

Styret har fått flere tilbakemeldinger på at folk oppholder seg i garasjer og bodganger og at det ved noen tilfeller også røykes der. Dette ser styret svært alvorlig på og ber eiere som oppdager dette gi beskjed om at dette ikke er tillatt. Ta kontakt med styret hvis du ser dette.

Røyking foran hovedinngang og på balkonger

Styret mottar en del klager fra eiere som opplever ubehag ved røyking på balkonger og ved hovedinngang. Styret oppfordrer til og selv ta kontakt med de det gjelder, men gi gjerne også beskjed til styret.

Klagesaker



I 2024 har styret mottatt mange klagesaker som har vært tidkrevende. Det har blant annet vært mange klagesaker som har omhandlet støy både fra oppussing og andre beboere. Styret henviser til vedtektene.

Styrets øvrige oppgaver/saker:

Behandling av enkeltsaker

Klager og forespørsler fra beboere

Løpende HMS-saker

Teknisk forvaltning

Økonomirapporter/budsjett 2025

Oppfølging av forsikringssaker

Henvendelser til styret.

For at et sameie skal fungere godt, er styret helt avhengig av at beboerne tar kontakt med styret om ting de ser ikke fungerer slik det skal, eller for å komme med innspill og gode ideer. Ved klager på andre beboere må henvendelsen være skriftlig og signerte.

Styret kan kontaktes på e-post, på Vibbo eller pr telefon mellom kl. 17.00 – 20.00 på hverdager.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Månedlige HMS runder gjennomføres, og styrebehandles, for kontroll og oppfølging av helse- miljø og sikkerhet i sameiet. HMS-rundene bidrar bl.a. til å holde orden i våre fellesområder.

Fremtidige vedlikeholdsplaner 1-3 år

- Oppstart med prosjektering og skifte av ytterdører og postkasser i oppgangene
- Skifte av sluk i garasjene
- Tilstandsrapport tak



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 12 033 396,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 8 603 430,-.

Finanskostnader

Negativt avvik som skyldes rentøkninger i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 883 794,-.

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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Granly Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granly Boligsameie som viser et overskudd på kr 1.850.238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro: Organisasjonsnr:
0169 Oslo	8397.05.05914
Telefon: +47 23 31 07 20	Årsregnskap med vedlegg 2024.pdf



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

758096794VA

Telefon: +47 23 31 07 20

Årsregnskap med vedlegg 2024.pdf



GRANLY BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 231 786, KUNDENR. 4198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 518 367	11 202 884	11 167 000	11 662 000
Ladeinntekter EL-bil		7 960	7 770	150 000	10 000
Andre inntekter	3	507 069	834 569	1 155 000	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		12 033 396	12 045 223	12 472 000	11 702 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 183	-97 318	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-363 000	-363 000	-363 000	-363 000
Avskrivninger	13	-76 420	-1	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-13 063	-12 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-344 370	-327 040	-347 000	-364 000
Konsulenthonorar	7	-84 524	-17 980	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 712 627	-5 281 846	-2 413 000	-1 861 000
Forsikringer		-1 199 449	-1 037 482	-1 140 000	-1 368 000
Kommunale avgifter	9	-1 513 151	-1 148 451	-1 365 000	-1 816 000
Energi		-480 390	-404 491	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 414 518	-1 370 884	-1 440 000	-1 498 000
Andre driftskostnader	10	-1 350 736	-1 158 978	-1 121 000	-1 244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 603 430	-11 219 972	-8 725 000	-9 121 000
DRIFTSRESULTAT		3 429 966	825 251	3 747 000	2 581 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	244 168	224 702	0	0
Finanskostnader	12	-1 823 896	-1 585 064	-1 762 000	-1 765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 579 728	-1 360 362	-1 762 000	-1 765 000
ÅRSRESULTAT		1 850 238	-535 111	1 985 000	816 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-535 111		
Reduksjon udekket tap		1 850 238	0		





GRANLY BOLIGSAMEIE ORG.NR. 974 231 786, KUNDENR. 4198

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	168 223	253 874
SUM ANLEGGSMIDLER		168 223	253 874
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		182 030	516 257
Forskuddsbetalte kostnader		1 507 070	1 570 181
Andre kortsiktige fordringer		0	19 023
Driftskonto OBOS-banken		1 530 375	1 539 420
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 350 762	2 537 751
SUM OMLØPSMIDLER		6 570 237	6 182 632
SUM EIENDELER		6 738 460	6 436 505
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-19 446 349	-21 296 587
SUM EGENKAPITAL		-19 446 349	-21 296 587
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	15	25 498 365	26 426 741
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 498 365	26 426 741
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		173 308	119 166
Leverandørgjeld		213 530	923 125
Skyldige offentlige avgifter		0	681
Påløpte renter		299 605	133 512
Påløpte avdrag		0	115 738
Annen kortsiktig gjeld		0	14 128
SUM KORTSIKTIG GJELD		686 443	1 306 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 738 460	6 436 505
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Nordre Follo, 17. Februar 2025
Styret i Granly Boligsameie

Morten Andreas Roness/s/ Lise Nordang/s/ Anne Berit Lerfald/s/
May Bjørnsrud/s/ Gunn Korsbøen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 920 575
Canal Digital/bredbånd	1 276 792
Strøm elbil	187 950
Garasje	120 450
Bod	10 200
Biloppst.plass	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 518 367



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

Garasjeåpnere	4 000
Salg garasjeplasser	485 769
Nøkler	17 300
SUM ANDRE INNTEKTER	507 069

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-51 183
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 183

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 363 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 5 689, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 621
OBOS Prosjekt AS	-65 903
SUM KONSULENTHONORAR	-84 524

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-259 210
Drift/vedlikehold VVS	-307 823
Drift/vedlikehold elektro	-344 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 447
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-40 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 543
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 195
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 525
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 429
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 712 627



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

Vann- og avløpsavgift	-1 513 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 513 151

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 599
Container	-39 218
Skadedyrarbeid	-106 344
Håndverktøy	-8 655
Vaktmestertjenester	-729 676
Renhold ved firmaer	-355 189
Snørydding	-74 290
Andre fremmede tjenester	-5 711
Trykksaker	-182
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 689
Andre kontorkostnader	-11 356
Porto	-2 025
Bank- og kortgebyr	-6 949
Velferdskostnader	-3 854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 350 736

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	125 649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 498
Kundeutbytte fra Gjensidige	115 022
SUM FINANSINNEKTER	244 168

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 823 896
SUM FINANSKOSTNADER	-1 823 896



**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	40 000	
Avgang tidligere	-15 385	
Avgang 2024	-9 231	15 384
Kopimaskin, utrangert		
Tilgang 2016	22 875	
Avskrevet tidligere	-22 874	
Avskrevet i år	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	229 258	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-76 419	152 839
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		168 223
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-76 420

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.





NOTE: 15

GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 15 år.

	-26 542
Opprinnelig 2023	479
Nedbetalt tidligere	115 738
Nedbetalt i år	928 376
	<u>-25 498 365</u>
SUM GJELDSBREVLÅN	-25 498 365





Da er valgkomiteen ferdig med sin jobb før årsmøtet.

Her er våre forslag:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Gunn Korsbøen, Myrvn. 41 a

Lise Nordang, Myrvn.37 f

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Petter Knutsen, Skogveien 36

Merita Gashi, Myrvn. 39 a

Valg av 2 medlemmer (Valgkomite) for 1 år :

Nina Synnøve Almvik, Myrvn.41 a

Cecilie Dulin, Myrvn. 41 d



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25

Selskapsnummer: 4198 Selskapsnavn: GRANLY BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.