



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 657 975	3 446 060
Sum inntekter		15 657 975	3 446 060
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 413	54 413
Annen driftskostnad		1 393 213	4 248 531
Sum kostnader		1 767 105	4 873 443
Driftsresultat		13 890 870	-1 427 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 604	735
Sum finansinntekter		5 604	735
Annen finanskostnad		776 744	473 453
Sum finanskostnader		776 744	473 453
Netto finans		-771 140	-472 718
Resultat før skattekostnad		13 119 730	-1 900 101
Årsresultat		13 119 730	-1 900 101
Totalresultat		13 119 730	-1 900 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 119 730	-1 900 101
Sum overføringer og disponeringer		13 119 730	-1 900 101



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		77 975 000	77 975 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 153	140 566
Sum varige driftsmidler		78 061 153	78 115 566
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 061 153	78 115 566
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 840	
Andre fordringer		181 330	107 260
Sum fordringer		184 171	107 260
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 485	7 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 485	7 192
Sum omløpsmidler		787 655	114 451
SUM EIENDELER		78 848 809	78 230 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 394 243	29 274 513
Sum opptjent egenkapital		42 394 243	29 274 513
Sum egenkapital		42 519 243	29 399 513
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 214 422	16 536 313
Øvrig langsiktig gjeld		31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 184 422	48 506 313
Sum langsiktig gjeld		36 184 422	48 506 313
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 766	21 623
Leverandørgjeld		47 360	302 513
Annen kortsiktig gjeld		2 018	56
Sum kortsiktig gjeld		145 144	324 192
Sum gjeld		36 329 566	48 830 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 848 809	78 230 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398681

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 657 975	3 446 060
Sum inntekter		15 657 975	3 446 060
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 413	54 413
Annen driftskostnad		1 393 213	4 248 531
Sum kostnader		1 767 105	4 873 443
Driftsresultat		13 890 870	-1 427 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 604	735
Sum finansinntekter		5 604	735
Annen finanskostnad		776 744	473 453
Sum finanskostnader		776 744	473 453
Netto finans		-771 140	-472 718
Resultat før skattekostnad		13 119 730	-1 900 101
Årsresultat		13 119 730	-1 900 101
Totalresultat		13 119 730	-1 900 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 119 730	-1 900 101
Sum overføringer og disponeringer		13 119 730	-1 900 101



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE 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		77 975 000	77 975 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 153	140 566
Sum varige driftsmidler		78 061 153	78 115 566
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 061 153	78 115 566
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 840	
Andre fordringer		181 330	107 260
Sum fordringer		184 171	107 260
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 485	7 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 485	7 192
Sum omløpsmidler		787 655	114 451
SUM EIENDELER		78 848 809	78 230 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	42 394 243	29 274 513
Sum opptjent egenkapital	42 394 243	29 274 513
Sum egenkapital	42 519 243	29 399 513
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 214 422	16 536 313
Øvrig langsiktig gjeld	31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 184 422	48 506 313
Sum langsiktig gjeld	36 184 422	48 506 313
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	95 766	21 623
Leverandørgjeld	47 360	302 513
Annen kortsiktig gjeld	2 018	56
Sum kortsiktig gjeld	145 144	324 192
Sum gjeld	36 329 566	48 830 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 848 809	78 230 017



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE 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. 6220
Grane Borettslag



Velkommen til årsmøte i Grane 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:

24. april 2024 kl. 18:00, Monter på Florvåg (gamle Florvåg bruk).

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
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Grane 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
Kandidat velges på møtet.

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
Kandidater velges på møtet.



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. 6220 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chriss-Robert Thorsen	Stongafjellsvegen 48
Styremedlem	Bilka Marie Anonsen Johansen	Stongafjellsvegen 48
Styremedlem	Jøran Krossøy	Stongafjellsvegen 46 A
Varamedlem	Linda Dale	Stongafjellsveien 52 A

Valgkomiteen

Anne Karin Havre	Stongafjellsvegen 52 B
Jan Herland	Grønnlivegen 16

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 Grane Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Grane Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892323992, og ligger i ASKØY kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 701

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

Grane 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 Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har siste året inngått forliksavtale med JM i saken om gjentakende feil og mangler som førte til lekkasjer. Det var en krevende prosess med ekstremt mye dokumentasjon og dialog frem og tilbake.

Saken og prosessen for å utbedre alle feil og mangler, samtidig som det estetiske skulle være likt, påførte alle andelseierne økte felleskostnader og ekstra belåning.

Likviditeten til borettslaget var derfor ikke spesielt bar, men diverse tiltak har gjort at vi i løpet av siste året har god kontroll igjen.

Dette har også ført til at vi har hatt muligheten til å oppgradere andre ting som har vært nødvendig etter som byggene nå er 16 år gammel.

Vi har derfor byttet ut all belysning i gangene til led lys, da det siste tiden ble et problem at lyspærer og tennere røk oftere enn vanlig. Samtidig var patentene på lampene slik at selve opphenget knakk hvis man skulle skifte. Belysningen var heller ikke all verden, så vi er fornøyt med ny belysning.

Styret har også iverksatt prosessen med å opprette en FDV (vedlikeholdsplan) som skal gjøre det enklere å få kontroll på riktig intervall på alt av vedlikehold. Det er en engangskost for å opprette det, og et mindre beløp hvert år for at denne skal oppdateres årlig.

Dette ser vi på som et helt nødvendig verktøy for borettslaget hvis alt skal bli riktig ivaretatt.

Det har også vært litt utfordringer med belysningen utendørs som vi har måtte utbedre, men dette skal være under kontroll.

Borettslaget har også inngått en avtale med Certego om service av alle låsene, da det sees på som nødvendig. Avtalen innebærer service annethvert år.

I den sammenheng har vi også bedt om tilbud på nye port telefoner, da de også begynner å bli litt feil på. Dette avventer vi etter som vi ønsker tilbud fra tre forskjellige leverandører.

Etter som ventilasjonssystemet vårt aldri har vært rensset, har vi også innhentet tilbud på rens av dette. Intervallene på dette ligger på ca hvert tiende år, så det er på tide med en rens. Dette informerer vi om på årsmøtet.

Det har også vært jobbet med nye lekkasjer som har oppstått, hvor forsikringsselskapet er kontaktet, og befaring er unnagjort. Det er her konkludert med hvor lekkasjen kan ha oppstått, og tilbud på utbedring er innhentet.

Det er også oppdaget lekkasje i garasjen, som da gjelder bygg nr 46, og nr 48. Samtidig røk viften i garasjen, som nå er skiftet.

Når det gjelder lekkasjene, har det også her vært befaring med fagfolk, og vi har forhåpentligvis funnet årsaken.

Det vil her iverksettes tiltak for å utbedre feil og mangler som forårsaker lekkasjene. Kostnadsbilde er pr nå litt ukjent, men vi regner med det er overkommelig.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 292 000.

Kommunale avgifter i ASKØY kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr 500 000.

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 Grane Borettslag.

Lån

Grane Borettslag har to lån i OBOS Banken. Lånene har flytende rente på 5,85% pt.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med 73 500.

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 4% økning av felleskostnadene, fjerning av innkreving dugnad og 12,5% økning av TV/Bredbånd fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Grane Borettslag** som viser et overskudd på kr 13.119.730. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 omfatter Årsrapport og budsjett. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 21.03.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



GRANE BORETTSLAG ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

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.	-209 740	-375 124	-209 740	642 511
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	13 119 730	-1 900 101	605 800	463 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 54 413	54 413	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 12 413 380	4 012 530	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -15 515 384	-624 214	-553 000	-342 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -9 219 887	-1 377 244	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	852 252	165 383	52 800	121 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	642 512	-209 741	-156 940	764 011

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	787 655	114 451
Kortsiktig gjeld	-145 143	-324 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	642 512	-209 741



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		451 514	233 886	174 768	1 083 636
Innkrevde felleskostnader	2	2 486 574	1 834 930	2 652 232	1 779 364
Andre inntekter	3	3 500 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 438 088	2 068 816	2 827 000	2 863 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-70 500	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-280 000	-100 000	-100 000	-150 000
Avskrivninger	14	-54 413	-54 413	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 335	-6 040	-6 200	-6 500
Andre honorarer		0	-400 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 030	-66 375	-69 500	-73 500
Konsulenthonorar	7	-352 531	-315 044	-225 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-104 405	-3 093 669	-231 000	-292 000
Forsikringer		-117 432	-116 214	-159 000	-172 500
Kommunale avgifter	9	-445 862	-364 943	-403 000	-500 000
Energi/fyring		-21 920	-42 098	-75 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 536	-173 418	-179 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-75 161	-70 730	-81 500	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 767 105	-4 873 443	-1 544 200	-1 664 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 670 983	-2 804 627	1 282 800	1 198 500
Innbetalt andel fellesgjeld		9 219 887	1 377 244	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 890 870	-1 427 383	1 282 800	1 198 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 604	735	0	0
Finanskostnader	12	-776 744	-473 453	-677 000	-735 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-771 140	-472 718	-677 000	-735 000
ÅRSRESULTAT		13 119 730	-1 900 101	605 800	463 500
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 900 101		
Til annen egenkapital		13 119 730	0		



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 075 000	75 075 000
Tomt		2 900 000	2 900 000
Andre varige driftsmidler	14	86 153	140 566
SUM ANLEGGSMIDLER		78 061 153	78 115 566
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 202	22 971
Kundefordringer		2 841	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 593	82 613
Andre kortsiktige fordringer	15	118 534	1 676
Driftskonto OBOS-banken		596 670	428
Driftskonto OBOS-banken II		4 895	4 895
Sparekonto OBOS-banken		1 920	1 869
SUM OMLØPSMIDLER		787 655	114 451
SUM EIENDELER		78 848 810	78 230 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Annen egenkapital	16	42 394 243	29 274 513
SUM EGENKAPITAL		42 519 243	29 399 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 214 422	16 536 313
Borettsinnskudd	18	31 970 000	31 970 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 184 422	48 506 313
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 360	302 513
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		67 268	21 623
Påløpte avdrag		28 497	0
Energiavregning	19	2 018	0
Annen kortsiktig gjeld		0	56
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 143	324 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 848 810	78 230 017
Pantstillelse	20	92 100 000	95 400 000
Garantiansvar		0	0
Askøy, 06.03.2024			
Styret i Grane Borettslag			
Chriss-Robert Thorsen /s/	Bilka Marie Anonsen Johansen /s/	Jøran Krossøy /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.

INNTEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 233 674
Kabel-TV	179 700
Kapitalkostnader IN-lån II	152 076
Dugnad	60 000
Garasjeleie	24 000
Leie garasje	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	179 502
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 036
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	117 900
Overført til kapitalkostnader	-451 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 499 774

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 486 574

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forlik JM	3 500 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 500 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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 280 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 335.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-238 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 000
Naver takst og eiendom AS	-78 281
SUM KONSULENTHONORAR	-352 531

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 346
Drift/vedlikehold elektro	-55 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 868
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 571
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 294
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 787
Kostnader dugnader	-799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 405

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-377 828
Renovasjonsavgift	-68 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-445 862

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Driftsmateriell	-849
Renhold ved firmaer	-41 329
Snørydding	-9 788
Andre fremmede tjenester	-11 290
Andre kontorkostnader	-931
Bank- og kortgebyr	-2 672
Velferdskostnader	-2 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 161

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 410
SUM FINANSINNTEKTER	5 604

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-71 410
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 781
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-447 881
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 016
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-195 226
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-125
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 305
SUM FINANSKOSTNADER	-776 744

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	75 075 000
SUM BYGNINGER	75 075 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte	
Tilgang 2020	272 063
Avskrevet tidligere	-131 497
Avskrevet i år	-54 413
	86 153
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	86 153

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-54 413
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN lån	118 534
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	118 534

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 426 671
Egenkapital fra IN tidligere år	39 313 235
Egenkapital fra IN 2023	9 219 887
Reduksjon EK fra IN	-40 565 550
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 394 243

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOB BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	120 925	
Nedbetalt i år	179 075	

0

OBOBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-14 153 532	
Nedbetalt tidligere	753 465	
Nedbetalt i år	13 400 067	

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 718 636	
Nedbetalt i år	1 481 364	

0

OBOB-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023: 5,7%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-46 005 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 215 958	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	110 128	
Nedbetalt tidligere, IN	39 313 235	
Nedbetalt i år, IN	1 336 379	
Restgjeld til banken 31.12.2023		-29 300

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOB Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023: 5,7%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023	-12 143 380	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	74 750	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	7 883 508	
Restgjeld til banken 31.12.2023		-4 185 122

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 214 422**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-31 970 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 970 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Gasavregning inntekt	-46602
----------------------	--------

KOSTNADER

Gasavregning kostnad	44 584
----------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-2 018
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 970 000
Pantelån	4 214 422
Påløpte avdrag	28 498
Beregnete IN-forpliktelser	7 745 172
TOTALT	43 958 092

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

Bygninger	75 075 000
Tomt	2 900 000
TOTALT	77 975 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling er mulig ved låneforfall 30.06 og 30.12. For lån 98207924253 er det i tillegg mulig 30.03 og 30.09. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - Rehabilitering av fasade



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 6220 Selskapsnavn: Grane 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.