



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 224 235
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GNEISVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Jan Bakkevoll
Gneisvegen 7
9022 KROKELVDALEN

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: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 882 259	13 361 576
Sum inntekter		14 882 259	13 361 576
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 366 438	1 103 807
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	88 029	95 250
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	8 592 493	9 751 248
Sum kostnader		10 046 958	10 950 303
Driftsresultat		4 835 301	2 411 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	186 991	82 637
Sum finanskostnader	17	3 179 699	1 811 825
Netto finans		-2 992 707	-1 729 188
Ordinært resultat før skattekostnad		1 842 594	682 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 835 299	2 411 271
Årsresultat		1 842 594	682 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 842 594	682 086
Sum overføringer og disponeringer		1 842 594	682 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 25	44 719 720	44 654 789
Maskiner og anlegg	20,21	151 089	239 117
Sum varige driftsmidler		44 870 809	44 893 906
Sum anleggsmidler		44 876 620	44 899 581
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		59 680	40 188
Andre fordringer		427 540	383 034
Sum fordringer		487 220	423 222
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	4 884 835	4 646 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 879 023	4 640 759
Sum omløpsmidler		5 366 243	5 063 981
SUM EIENDELER		50 242 863	49 963 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-27 070 918	-27 753 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	23	-25 212 424	-27 055 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	68 171 807	69 778 220
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500
Sum annen langsiktig gjeld		74 610 307	76 216 720
Sum langsiktig gjeld		74 610 307	76 216 720
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		460 478	474 234
Skyldige offentlige avgifter		52 608	39 797
Annen kortsiktig gjeld	25,26	331 895	287 828
Sum kortsiktig gjeld		844 980	801 859
Sum gjeld		75 455 287	77 018 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 242 863	49 963 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 372333

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 224 235
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GNEISVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Jan Bakkevoll
Gneisvegen 7
9022 KROKELVDALEN

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: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 882 259	13 361 576
Sum inntekter		14 882 259	13 361 576
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 366 438	1 103 807
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	88 029	95 250
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	8 592 493	9 751 248
Sum kostnader		10 046 958	10 950 303
Driftsresultat		4 835 301	2 411 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	186 991	82 637
Sum finanskostnader	17	3 179 699	1 811 825
Netto finans		-2 992 707	-1 729 188
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 842 594	682 086
Årsresultat		1 842 594	682 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 842 594	682 086
Sum overføringer og disponeringer		1 842 594	682 086



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,25	44 719 720	44 654 789
Maskiner og anlegg	20,21	151 089	239 117
Sum varige driftsmidler		44 870 809	44 893 906

Sum anleggsmidler		44 876 620	44 899 581
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		59 680	40 188
Andre fordringer		427 540	383 034
Sum fordringer		487 220	423 222

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	4 884 835	4 646 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 879 023	4 640 759

Sum omløpsmidler		5 366 243	5 063 981
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		50 242 863	49 963 562
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-27 070 918	-27 753 003
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	23	-25 212 424	-27 055 018
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	68 171 807	69 778 220
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500



Sum annen langsiktig gjeld	74 610 307	76 216 720
Sum langsiktig gjeld	74 610 307	76 216 720
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	460 478	474 234
Skyldige offentlige avgifter	52 608	39 797
Annen kortsiktig gjeld 25,26	331 895	287 828
Sum kortsiktig gjeld	844 980	801 859
Sum gjeld	75 455 287	77 018 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 242 863	49 963 562



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



		Årsregnskap 2023 Gneisvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	14 594 112	14 600 190	13 162 014	15 128 395
Andre driftsinntekter	2	288 147	127 000	199 562	168 000
Sum inntekter		14 882 259	14 727 190	13 361 576	15 296 395
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 098 438	918 614	834 957	995 172
Styrehonorar	4	268 000	268 000	268 850	268 000
Revisjonshonorar	5	17 603	14 000	16 344	19 000
Forretningsførerhonorar		295 836	295 830	285 000	310 628
Konsulenttjenester	6	33 825	107 000	98 298	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	2 470 517	2 500 000	4 417 234	928 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	96 314	31 500	18 153	98 000
Annnet vedlikehold	9	855 782	752 000	853 988	470 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	63 046	40 000	7 738	45 000
Kostnader TV/Internett		1 082 409	1 092 480	912 815	1 150 000
Forsikringsskader	11	10 000	0	10 000	0
Forsikring	12	395 327	397 900	362 193	417 150
Kontingenter		47 700	47 700	47 700	47 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 742 502	2 748 002	2 464 936	2 865 982
Energi og brensel	14	310 693	120 000	107 548	123 000
Andre driftskostnader	15	170 939	86 700	149 301	170 000
Avskrivninger	20, 21	88 029	88 029	95 250	46 095
Sum kostnader		10 046 958	9 507 755	10 950 303	7 978 727
Driftsresultat		4 835 301	5 219 436	2 411 273	7 317 668
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	186 991	6 410	82 637	6 410
Finanskostnader	17	3 179 699	3 112 841	1 811 825	3 717 991
Resultat finansposter		-2 992 707	-3 106 431	-1 729 188	-3 711 581
Ordinært resultat før skatt		1 842 594	2 113 005	682 086	3 606 087
Årets resultat		1 842 594	2 113 005	682 086	3 606 087
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 842 594	0	682 086	0
Sum disponeringer		1 842 594	0	682 086	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 262 121	4 262 121	6 476 996	4 521 262
Periodens resultat		1 842 594	2 113 005	682 086	3 606 087
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		88 029	88 029	95 250	46 095
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-64 931	0	-849 557	0
Avdrag på lån		-66 548 393	-1 687 633	-2 142 616	-1 553 727
Opptak av lån		64 941 980	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-137	0	-37	-500 000
Endring i disponible midler		259 141	513 401	-2 214 875	1 598 455
Sum disponible midler		4 521 262	4 775 522	4 262 121	6 119 717

Gneisvegen Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Gneisvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	42 480 720	42 415 789
Tomter	19, 25	2 239 000	2 239 000
Andre fellesanlegg	20	133 483	199 694
Andre driftsmidler	21	17 606	39 423
Sum varige anleggsmidler		44 870 809	44 893 906
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	5 812	5 675
Sum finansielle anleggsmidler		5 812	5 675
Sum anleggsmidler		44 876 620	44 899 581
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		59 680	40 188
Forskuddsfakturerte kostnader		427 540	381 811
Andre fordringer		0	1 223
Sum fordringer		487 220	423 222
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 845 629	4 616 200
Innestående på skattetrekkskonto		33 394	24 559
Sum bankinnskudd og kontanter		4 879 023	4 640 759
Sum omløpsmidler		5 366 243	5 063 981
SUM EIENDELER		50 242 863	49 963 562

Gneisvegen Borettslag



Balanse desember 2023 Gneisvegen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital 01.01		-27 070 918	-27 753 003
Årets endringer i egenkapital		1 842 594	682 086
Sum egenkapital 31.12	23	-25 212 424	-27 055 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	68 171 807	69 778 220
Borettsinnskudd	24, 25	6 438 500	6 438 500
Sum langsiktig gjeld		74 610 307	76 216 720
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 096	23 716
Leverandørgjeld		460 478	474 234
Skyldig off. myndigheter		52 608	39 797
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		108 606	75 973
Påløpne renter		118 879	93 244
Påløpne avdrag	25, 26	52 803	78 423
Gjeld finansieringsforetak		44 511	16 472
Sum kortsiktig gjeld		844 980	801 859
Sum gjeld		75 455 287	77 018 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 242 863	49 963 562

31.12.23

Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Bakkevoll
Styreleder

Oda Karoline Myrslett Henriksen
Styremedlem

Robin Ersfjord
Styremedlem

May Lisbeth Isaac
Styremedlem

Stian Olsen Strand
Styremedlem

Gneisvegen Borettslag



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	8 460 648	8 460 204	8 134 812	8 460 205
Garasjeleie	151 632	151 632	151 632	151 632
Renter lån	3 113 316	3 112 841	1 692 747	3 717 431
TV - Internett	1 085 652	1 092 480	902 823	1 150 000
Inntekter dugnad	95 400	95 400	95 400	95 400
Avdrag lån	1 687 464	1 687 633	2 184 600	1 553 727
Sum	14 594 112	14 600 190	13 162 014	15 128 395

Borettslaget består av 159 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Brøyterefusjon	156 515	127 000	153 899	127 000
Inntekter elbillading	55 432	0	35 823	41 000
Andre inntekter	76 200	0	9 840	0
Sum	288 147	127 000	199 562	168 000

Andre inntekter er:

Salg av kvistmaler, kr 5 500,-

Innkrevning fra andelseiere for nøkkelbestilling, kr 5 400,-

Leie av lokale, kr 6 000,-, refusjon for snøbrøyting kr 9 300,-

Tilskudd fra Tromsø kommune i forbindelse med oppgradering av lekeplass, kr 50 000,-.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	765 138	750 000	615 398	750 000
Overtid	26 058	0	11 089	0
Påløpte feriepenge	108 604	76 234	75 972	90 750
Bonus/provisjon	6 000	0	5 000	0
Andre honorarer	76 200	18 000	28 800	64 000
Arbeidsgiveravgift	91 335	74 380	74 677	80 422
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenge	8 580	0	6 002	0
Pensjonskostnader	14 738	0	16 316	10 000
Yrkesskadeforsikring	1 786	0	1 705	0
Sum	1 098 438	918 614	834 957	995 172

Borettslaget har ansatt en vaktmester. I tillegg har borettslaget hatt midlertidige ansatte i sommerperioden.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	268 000	268 000	268 850	268 000
Sum	268 000	268 000	268 850	268 000

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	17 603	14 000	16 344	19 000
Sum	17 603	14 000	16 344	19 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	2 438	45 000	0	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	39 036	0
Teknisk rådgivning	31 387	62 000	59 262	20 000
Sum	33 825	107 000	98 298	25 000

Økonomisk rådgivning er styrebistand av Bonord ifb. med varsling av felleskostnader, kr 750,- og honorar til Bonord for søknad om brøyterefusjon, kr 1 688,-.

Teknisk rådgivning er:

Årlig oppdatering av Bevar-HMS av Bonord, kr 11 236,-

Prosjekteringskostnad fra Cowi AS for bruksendring av tilfluktsrom, kr 19 238,-

Årslisens for HMS permen 2023 av NBBL, kr 913,-

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 436 033	2 500 000	4 351 410	800 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	34 484	0	30 472	128 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	35 351	0
Sum	2 470 517	2 500 000	4 417 234	928 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	13 110	1 500	1 211	16 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	83 203	30 000	16 941	82 000
Sum	96 314	31 500	18 153	98 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	610	0	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	362 854	640 000	367 738	400 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	63	0	2 400	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	434 725	0	421 242	0
Annet vedlikehold	57 530	112 000	62 608	70 000
Sum	855 782	752 000	853 988	470 000

Annet vedlikehold:

Refusjon av innbetalt dugnadspenger til beboere som har deltatt på dugnad i 2023, kr 45 000,-

Øvrige kostnader er dugnadsarbeid, kr 12 530,-

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	25 000	0	10 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	34 835	0	3 375	35 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	26 211	15 000	4 363	0
Diverse serviceavtaler	2 000	0	0	0
Sum	63 046	40 000	7 738	45 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringskade	10 000	0	10 000	0
Sum	10 000	0	10 000	0

Boligselskapet har hatt en forsikringskade i 2023. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	380 025	385 000	349 326	404 250
Premie sikringsfond felleskostnader	15 302	12 900	12 867	12 900
Sum	395 327	397 900	362 193	417 150

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 169 102	2 165 000	1 881 934	2 282 980
Eiendoms- og festeavgift	573 400	583 002	583 002	583 002
Sum	2 742 502	2 748 002	2 464 936	2 865 982

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	310 693	120 000	107 548	123 000
Sum	310 693	120 000	107 548	123 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	2 140	0	25 632	20 000
Verktøy	30 627	30 000	4 221	32 000
Driftsmateriale	26 528	0	10 131	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	8 315	0	1 696	7 000
Kontorrekvisita	17 696	20 000	8 079	10 000
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	4 428	0	9 044	4 000
Drivstoff	13 377	0	4 244	10 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	700	0	1 000
Gaver	9 405	0	3 035	3 000
Styrekostnader	22 070	0	18 704	16 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 747	0	1 621	0
Bank og kortgebyrer	4 641	4 000	3 974	4 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	11 710	2 000	17 399	15 000
Andre driftskostnader	15 255	22 000	38 519	24 000
Sum	170 939	86 700	149 301	170 000

Annen leiekostnad er leie av postboks.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	186 991	6 410	82 637	6 410
Sum	186 991	6 410	82 637	6 410

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 179 664	3 112 841	1 811 641	3 717 991
Andre rentekostnader	34	0	184	0
Sum	3 179 699	3 112 841	1 811 825	3 717 991

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering år 1988	Rehabilitering år 2004	Rehabilitering år 2005	Fiber og garasje	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 354 504	440 000	6 519 000	7 438 700	814 029	849 557
Anskaffelsesår :	1974	1988	2004	2005	2019	2022
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	64 931
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 931
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 931
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

	Balansført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 239 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 239 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 239 000
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 107

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Kameraovervåkn	Lekestativ	Oppvaskmaskin	Ladestasjon for Kameraovervåkn EL-biler	Kameraovervåkn
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 794	99 875	32 124	324 867	143 363
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 794	99 875	32 124	324 867	143 363
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 794	95 713	32 124	195 546	143 363
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 162	0	129 321	0
Årets avskrivninger :	0	9 987	0	32 330	23 894
Anskaffelsesår :	2013	2014	2014	2017	2018
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 21 - Andre driftsmidler

	Fliskutter	Snøfreser/Gressklip	Fargemaskin Xerox	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 498	96 030	33 750	43 970
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 498	96 030	33 750	43 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 498	78 425	33 750	43 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 606	0	0
Årets avskrivninger :	0	9 603	0	12 214
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5	3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	5 675	5 637
Innskudd	137	37
Sum	5 812	5 675

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	15 900	15 900
Oppjent egenkapital pr. 01.01.	-27 070 918	-27 753 003
Årets endringer i egenkapital	1 842 594	682 086
Sum egenkapital pr. 31.12.	-25 212 424	-27 055 018

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn i årsregnskapet.

Note 24 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 438 500	6 438 500
Sum	25	6 438 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 25 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	74 663 110	76 295 143
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 719 720	44 654 789



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Garasjelån	Bygg	Bytting dører	Refinansiering
Lånenummer:	12133622290	12133622312	12133629767	16366708271
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016	2016	2023
Rentesats:	5.30 %	4.06 %	4.20 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2046	15.02.2023	15.02.2023	20.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 873 038	74 628 747	2 976 942	64 941 980
Lånesaldo 01.01:	4 914 664	62 450 826	2 491 154	0
Avdrag i perioden:	115 446	62 450 826	2 491 154	1 516 588
Opptak i perioden:	0	0	0	64 941 980
Lånesaldo 31.12:	4 799 218	0	0	63 425 392

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622290	78	61 528	4 799 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366708271	75	406 084	30 456 300
	84	392 489	32 969 076



Resultat og balanse med noter for Gneisvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gneisvegen Borettslag

Styreleder	Jan Bakkevoll (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Oda Karoline Myrslett Henriksen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Stian Olsen Strand (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	May Lisbeth Isaac (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Robin Ersfjord (sign.)	04.04.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gneisvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: FT84V-MYGC-JVSYA-073DD-KC4E1-TAXU4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-11 09:48:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F784V-MFYC-JV5YA-O73DD-KC4ET-TAXU4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>