



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 784 863  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRANÅSVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Henrik Ourens Veg 2  
7069 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 196 737	4 948 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 196 737</b>	<b>4 948 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 282	219 956
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	7 000
Annen driftskostnad		3 388 698	3 013 985
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 626 980</b>	<b>3 240 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 569 757</b>	<b>1 708 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 482	42 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 482</b>	<b>42 646</b>
Annen finanskostnad		565 626	1 202 430
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>565 626</b>	<b>1 202 430</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-529 144</b>	<b>-1 159 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 613	548 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 875 771	45 875 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 000	14 000
Sum varige driftsmidler		45 882 771	45 889 771
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 882 771	45 889 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		130 442	166 447
Sum fordringer		130 442	166 447
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 464	-34 984 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 464	-34 984 597
Sum omløpsmidler		2 511 906	-34 818 150
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 394 677</b>	<b>11 071 621</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 992 599	5 951 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 992 599</b>	<b>5 951 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 001 599</b>	<b>5 960 986</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 692 040	3 342 914
Øvrig langsiktig gjeld		1 375 500	1 375 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 067 540</b>	<b>4 718 414</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 067 540</b>	<b>4 718 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 788	39 832
Leverandørgjeld		246 206	323 238
Annen kortsiktig gjeld		49 544	29 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 538</b>	<b>392 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 393 078</b>	<b>5 110 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 394 677</b>	<b>11 071 621</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393443

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 784 863  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRANÅSVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Henrik Ourens Veg 2  
7069 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 955 784 863  
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 196 737	4 948 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 196 737</b>	<b>4 948 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 282	219 956
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	7 000
Annen driftskostnad		3 388 698	3 013 985
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 626 980</b>	<b>3 240 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 569 757</b>	<b>1 708 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 482	42 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 482</b>	<b>42 646</b>
Annen finanskostnad		565 626	1 202 430
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>565 626</b>	<b>1 202 430</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-529 144</b>	<b>-1 159 784</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 613	548 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>



Organisasjonsnr: 955 784 863  
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 875 771	45 875 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 000	14 000
Sum varige driftsmidler		45 882 771	45 889 771
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 882 771	45 889 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		130 442	166 447
Sum fordringer		130 442	166 447
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 464	-34 984 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 464	-34 984 597
Sum omløpsmidler		2 511 906	-34 818 150
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 394 677</b>	<b>11 071 621</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 992 599	5 951 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 992 599</b>	<b>5 951 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 001 599</b>	<b>5 960 986</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 692 040	3 342 914
Øvrig langsiktig gjeld	1 375 500	1 375 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 067 540</b>	<b>4 718 414</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 067 540</b>	<b>4 718 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 788	39 832
Leverandørgjeld	246 206	323 238
Annen kortsiktig gjeld	49 544	29 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>325 538</b>	<b>392 221</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>41 393 078</b>	<b>5 110 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>48 394 677</b>	<b>11 071 621</b>



Organisasjonsnr: 955 784 863  
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Granåsvegen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 9237







## Velkommen til årsmøte i Granåsvegen 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 12:00 og lukker 15. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9237>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Styret i borettslaget har tidligere annonsert at årsmøtet skulle avholdes fysisk mandag 2. mai, og vi hadde sett fram til å kunne samles fysisk igjen. Det har imidlertid vist seg å være vanskelig å finne ledige lokaler til denne dato som dekker vårt behov med hensyn til antall plasser og nærhet. En utsettelse av årsmøtet til senere dato er vurdert, men det har vist seg å være vanskelig å finne tidspunkt som passer for alle det skal passe for, samtidig som det er nødvendig å få gjennomført møtet innen rimelig tid. Styret har derfor besluttet at årsmøtet i år som de foregående to år gjennomføres digitalt. Det er ikke meldt inn saker fra beboere og det er derfor kun ordinære årsmøtesaker til behandling. Innholdet i disse sakene mener styret er egnet for digital gjennomføring. Vi har tidligere opplevd høy deltagelse i digitalt årsmøte og håper det gjentar seg når man kan gå inn å stemme når det passer den enkelte, fremfor på en bestemt kveld. Styret vil naturligvis være tilgjengelig for spørsmål knyttet til sakene gjennom hele perioden årsmøtet pågår. Videre vil de som ikke har digital tilgang ha anledning til å stemme ved å benytte stemmesedler som deles ut sammen med sakspapirer til alle beboere.

**Analog stemmeseddel må leveres til styrets postkasse v/vaktmestergarasjen innen fristen 15.05.22 kl 12:00, slik at din deltagelse blir registrert.**



**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Granåsvegen Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styreleder Henrik Kierulf foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Henrik Kierulf godkjennes som møteleder for den digitale generalforsamlingen.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Hilde Erlandsen og Torleif Tidemann er valgt.



Sak 4

## 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. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 212 798. Dette utgjør 2G i henhold til tidligere praksis.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 212 798.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Schultze-Florey

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Brennelien
- Olav Sivertsen
- Yaroslava Lesiuk

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Thøring
- Jørgen Flægstad

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

## Valg av valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Astri Haugan
- Joakim Kvarsnes
- Teresa Sæther



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Henrik Gottfries Kierulf	Henrik Ourens Veg 21
Styremedlem	Marte Kvithammer	Henrik Ourens Veg 1
Styremedlem	Siri Schultze-Florey	Henrik Ourens Veg 3
Styremedlem	Olav Sivertsen	Ole A. Wolds Veg 8
Styremedlem	May-Britt Aronsen, fratruddt pga. flytting	
Varamedlem	Helene Thøring	Henrik Ourens Veg 11
Varamedlem	Svein Vindsetmo	Henrik Ourens Veg 11

### Valgkomiteen

Astri Haugan	Henrik Ourens Veg 5
Bjørn Holan, fratruddt pga. flytting	Henrik Ourens Veg 3
Teresa Sæther	Henrik Ourens Veg 9

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Granåsvegen Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Granåsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955784863, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Henrik Ourens Veg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

Ole A. Wolds Veg 2, 4, 6, 8

Gårds- og bruksnummer:

50        6

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

Granåsvegen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Deloitte.



## Styrets arbeid

Siden årsmøtet i 2021 er det avholdt 12 styremøter. Styret har vært fulltallig i bortimot alle møter. Det har utover ordinære styremøter i tillegg blitt avholdt møter med eksterne aktører og samarbeidspartnere knyttet til ulike prosjekter. Pandemisituasjonen og smittevern hensyn har også det siste året, i likhet med året før, bidratt til at mange av styremøtene og møter med andre aktører har blitt avholdt digitalt. Digitale møter har fungert godt og ikke påvirket styrets arbeid i negativ grad. Det daglige og ukentlige arbeidet for styret består i å ivareta de forpliktelser og ansvar borettslaget har både ovenfor beboere og eksterne aktører, ivareta borettslagets økonomi, ivareta borettslagets betydelige eiendomsmasse og bidra til at hver enkelt beboer opplever borettslagets som et godt sted å bo. Styret får mange henvendelser fra beboere av ulikt slag med både spørsmål, søknader og ønske om bistand i ulike saker. Disse er fulgt opp fortløpende på best mulig måte. Beboerinformasjon som er utdelt til alle beboere med jevne mellomrom har blitt brukt til å gi viktig informasjon om aktuelle saker. Styret har vært opptatt av å få enda flere beboere til å benytte det digitale systemet Vibbo. På den måten går kommunikasjonen mellom styret og beboere raskere og enklere. Flere og flere benytter systemet til å lese beboerinformasjon fra styret og mange bruker det til å kommunisere med styret vedrørende ulike forhold. Styret oppfordrer de som enda ikke har begynt å bruke Vibbo til å gjøre dette.

Styremedlem May-Britt Aronsen flyttet i januar 2022 fra borettslaget og ønsket samtidig å fratre fra styret. Dersom hun skulle erstattes, ved at eksempelvis et varamedlem rykket opp til fast plass i styret, ville det måtte avholdes et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre et slikt valg. Styret vurderte det som lite hensiktsmessig og valgte å fullføre de siste månedene av styreperioden med fire faste styremedlemmer og to varamedlemmer.

Videre i denne årsrapporten trekkes det fram et utvalg større og viktige saker som styret har håndtert det siste året.

## Brannvern rapport

Nors Brannvern utfører årlig befaring og kontroll i borettslaget. Dette omfatter den enkelte beboers slukkeutstyr og røykvarsler samt fellesareal. Rapporten fra årets befaring er nylig mottatt og vil bli gjennomgått og fulgt opp av styret. Det ble imidlertid i etterkant av befaringen i 2020 med påfølgende rapport iverksatt tiltak som innebar at det ble anskaffet røykvarslere samt slukkeutstyr til de leiligheter som ikke hadde dette. Videre ble det sørget for at det er slukkeutstyr innenfor inngangsdøren til alle oppganger.

Styrets generelle anbefaling er at alle beboere bidrar til å holde rømningsveiene åpne og fri både på innsiden og utsiden og sørger for at fellesareal er ryddige og tilgjengelig.



## El-bil lading

Borettslaget har totalt 6 ladepunkter, som er fordelt som følger:

- 2 ved parkeringsplass Henrik Ourens veg 13-21.
- 2 ved vaktmestergarasjen, nederst på langblokka.
- 2 ved Ole A. Wolds veg. Innerste parkeringsområdet.

Borettslaget har i tillegg 6 ekstra ladere, og det er montert søyler for disse. Borettslaget vil med enkle grep kunne utvide fra 6 til 12 ladere ved behov og dette er noe styret gjør en løpende vurdering av.

Det er pr 01.04.2022 19 beboere som er registrerte brukere av ladesystemet. Dette er en økning på 9 brukere i løpet av det siste året.

- System for ladning er [www.Charge365.no](http://www.Charge365.no)
- Ladere er av typen Zaptech

## Skorsteiner

Det store prosjektet har det siste året vært rehabilitering av samtlige skorsteiner i borettslaget. Beslutningen om rehabilitering og finansiering ble gjort av årsmøtet i fjor og styret iverksatte umiddelbart prosjektet i tråd med vedtaket. Informasjon, dialog og god involvering av beboere har vært svært viktig i prosjektet både fra styret sin side og fra entreprenør Varmeforum AS. Bakgrunnen for prosjektet var som kjent et pålegg om rehabilitering fra feieravdelingen i Trøndelag brann- og redningstjeneste. I to oppganger tok arbeidet dessverre noe lengre tid enn antatt, grunnet lang leveringstid på materialer som var nødvendig å bruke. Styret i borettslaget har opplevd samarbeidet med beboere og Varmeforum AS som veldig godt både før oppstart og gjennom perioden arbeidet har pågått og helt frem til ferdigstilling høsten 2021.

## Vedlikehold og Rørfornyning

En viktig del av styrets arbeid er å sørge for at boligmassen og viktig infrastruktur er i forsvarlig stand, og en god plan for gjennomføring av vedlikehold er derfor nødvendig. Borettslaget vedlikeholdsarbeid baseres på vedlikeholdsplanen som Obos prosjekter laget for borettslaget og som styret omtalte i årsrapporten til årsmøte i fjor.

Mye av borettslagets boligmasse er i god stand etter at det de siste årene er gjennomført nødvendig rehabilitering som isolering av vegger, nye vinduer og rehabilitering av skorsteiner. Men det er fortsatt deler av bygningsmassen som krever oppgradering, og som en del av styrets plan for vedlikehold jobber styret nå med hvordan avløpsrørene kan fornyes og oppgraderes. Våre rør av støpejern er fra bygningenes byggeår 1969 og de bærer preg av å være i dårlig stand flere steder. Ved noen anledninger har vi de siste årene opplevd vannlekkasjer som følge av at avløpsrør har rustet i stykker. Det dreier seg heldigvis om få tilfeller, men styret er opptatt av å utføre tiltak nå slik at vi ikke havner i en situasjon hvor vi i tiden fremover opplever problemer med avløpsrørene. Obos prosjekter som har gjennomført en foreløpig vurdering av tilstanden på avløpsrørene slår fast at rørene har begrenset gjenværende levetid og tiltak bør derfor iverksettes. Styret hadde, som informert om i beboerinfo, en ambisjon om å fremme en sak om rørfornyning til behandling og beslutning til årets årsmøte. Styret har imidlertid valgt å bruke noe mere tid til å få vurdert tilstand på rør og våtrom i borettslaget for å ha best mulig kunnskap om tilstanden. Dette er igjen viktig for å kunne anbefale riktig tiltak. En beslutning om hva vi bør gjøre vil derfor eventuelt tas i et ekstraordinært årsmøte i høst eller i ordinært årsmøte neste år. Grundig informasjon om prosjektet og involvering av beboere både når det



gjelder omfang, finansiering og hvilke økonomiske konsekvenser det vil få for borettslaget vil være viktig for styret frem mot at en beslutning skal tas av årsmøtet.

### **Informasjon til nye beboere**

Styret er opptatt av at nye beboere som flytter til borettslaget skal føle seg velkommen og raskt finne seg godt til rette. Vi har derfor utarbeidet et relativt omfattende informasjonsskriv til nye beboere med viktig informasjon og svar på spørsmål mange vil ha. Dette gjelder informasjon om alt fra hvordan nye nøkler bestilles til veiledning knyttet til oppussing. Her finnes informasjon som også kan være nyttig for samtlige beboere, og dette ligger tilgjengelig på Vibbo.

### **Planer for Granåsvegen 1, 3 og 9**

I borettslagets nabolag ligger adressene Granåsvegen 1, 3 og 9 på det som i dag er å anse som et industri/næringsområde. Borettslaget fikk for over ett år siden varsel om at det startes opp utarbeiding av detaljreguleringsplan for Granåsvegen 1, 3 og 9 hvor formålet med planarbeidet er omregulering av det som i dag er industri, kontor og forretningsbygg til boligformål. Om og eventuell på hvilken måte dette vil påvirke vårt borettslag på noe vis er uklart. I mai 2021 ble styret i borettslaget invitert til et informasjonsmøte om prosjektet. Referatet fra dette møtet ble gjort tilgjengelig for alle beboere på Vibbo. Siden dette møtet har ikke borettslaget hørt noe mer om prosjektet og hvorvidt det blir noe av byggingen og eventuelt når er derfor ukjent.

### **Sosialt**

Det siste året, har som året før, vært preget av pandemien som har gjort det vanskelig med sosial omgang for mange. Styret er glad for at vi også i år gjennomførte felles juletrelystening med servering, julemusikk og julenisse. Dette er en tradisjon styret ønsker å fortsette med.

### **Forvaltning**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har vært forretningsfører hele året. Dette er et samarbeid styret ser stor verdi av å ha. OBOS Eiendomsforvaltning AS har fungert som rådgiver i flere saker og har sammen med styret bidratt til å finne gode løsninger. OBOS Eiendomsforvaltning AS har gitt styret og borettslaget tilgang til flere digitale løsninger. Henvendelser fra beboere til styret skjer i hovedsak via epost og alle henvendelser håndteres fortløpende.

Styrets inntrykk er at beboerne trives i borettslaget, og at Granåsvegen Borettslag er et godt sted å bo. Styret er opptatt av å følge opp henvendelser fra alle beboere på en tilfredsstillende måte og bidra til å ivareta borettslagets og den enkelte beboer sine interesser.



## 01.AVTALEFORHOLD

- \* Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Obos Eiendomsforvaltning AS
  - \* Borettslagets revisor er Deloitte
  - \* Bankforbindelse, Obos banken
    - \* Vi har fortsatt samarbeidet med Øyvind Myhre som vi har kontrakt med for å gjennomføre brøyting, sandstrøing, plenklipping samt annet vedlikeholdsarbeid.
  - \* Avtale om elektriske arbeider, inklusive internkontroll, med AS Elektrofirmaet Vintervoll
  - \* Avtale om rørleggerarbeider med AS Rørlegger
    - \* Renhold – Trondheim Renholdsservice AS
    - \* Kabel-TV – Kanal Digital/Telenor
- Årlig kontroll av tak gjennomføres av ARW Takkontroll AS

## 02.GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter hver på 77 m<sup>2</sup> brutto areal, fordelt på 4 bygninger, 49 bilgarasjer (48 til utleie) fordelt på 6 bygninger og 1 vaktmestergarasje. Borettslagets leiligheter ble innflyttet i perioden juni 1969 til februar 1970. Eiendommen har gårdsnummer 50, bruksnummer 6, foretaksnummer 955 784 863, og har 33 503,4 m<sup>2</sup> eiendomsgrunn.

## 03.FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdigsforsikring for eiendommer og kjøretøyer i Gjensidige. Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Borettslaget har også yrkesskadeforsikring for sine ansatte. Egenandelen ved skader er per tiden kr. 10.000,- Polisenummer er: 78246052.

## 04.OMSETNING AV LEILIGHETER

Omsetningen av Borettslagets leiligheter skjer til markedspris. Leilighetene er ikke underlagt offentlig takstplikt, og det praktiseres ikke forkjøpsrett for andelshaverne i Borettslaget. Det vises til § 3 i vedtektene, vedtatt 11. mai 2006. Det finnes derfor ikke generelle takster på leilighetene verken hos styret eller forretningsføreren. Forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, og disse blir registeret. Forretningsføreren kan derfor gi opplysninger om prisnivået for leilighetene.

## 05.ØKONOMI

Styret har kontinuerlig fokus på kostnadskontroll. Det er helt avgjørende å forvalte borettslagets ressurser på en god måte, blant annet gjennom reforhandling av avtaler med våre leverandører samt å finne gode løsninger på drift og vedlikehold av boligmassen som kan redusere kostnader.

## 06. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet for år 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Trondheim, 06.04.2022  
Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 196 737.

Dette er 88 737 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd på kr 90 625 fra Husbanken vedrørende tilstandsvurdering.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 626 980.

Dette er 472 280 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med piperehabilitering. Man har pr. dato ikke mottatt faktura for alle kostnader ved snørydding, gressklipping og vaktmestertjenester, slik at driftskostnadene antas å være ca. kr 350 000 høyere.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 040 613 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 186 368 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 401 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet en økning på 2,5%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 066. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granåsvegen Borettslag.

### Lån

Granåsvegen Borettslag har 2 lån, Husbanken og Obos Boligkreditt AS. Lånene har flytende rente, Husbanken p.t på 0,89% og Obos Boligkreditt AS p.t. 2,35% For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Granåsvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Granåsvegen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall 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 ellers 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL and its member firms provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Penneo DokumentID: L6XQ3-PSKHG-GSFTP-X32AZ-JGFAD-5QPT3



## **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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 19. april 2022  
Deloitte AS

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor



# 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."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-19 07:23:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L6XQ3-P5KHG-GSFTP-X32AZ-JGFAD-SQPT3

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).

Vedlegg 1

### 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/validate>

16 av 28 Årsrapport med regnskap 2021.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 056 099</b>	<b>1 724 497</b>	<b>1 056 099</b>	<b>2 186 368</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 040 613	548 237	1 252 300	1 585 000
Tilbakeføring av avskrivning 13	7 000	7 000	0	7 000
Tilgang anleggsmidler	0	-1 342 519	0	0
Økning byggelån	0	524 703	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 15	40 286 187	0	0	0
Fradrag for innfridde langs. lån 15	-39 609 385	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-594 146	-408 319	-1 088 000	-1 322 000
Økning annen langs. gjeld	0	2 500	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 130 269</b>	<b>-668 398</b>	<b>164 300</b>	<b>270 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 186 368</b>	<b>1 056 099</b>	<b>1 220 399</b>	<b>2 456 368</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 511 906	1 448 320		
Kortsiktig gjeld	-325 538	-392 221		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 186 368</b>	<b>1 056 099</b>		



Granåsvegen Borettslag

**GRANÅSVEGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 080 370	4 934 568	5 108 000	5 137 000
Andre inntekter	3	116 367	14 394	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 196 737</b>	<b>4 948 962</b>	<b>5 108 000</b>	<b>5 137 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 581	-20 178	-28 200	-29 000
Styrehonorar	5	-202 701	-199 778	-200 000	-205 000
Avskrivninger	13	-7 000	-7 000	0	-7 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	2 000	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-127 413	-139 858	-112 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-3 774	-196 935	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 238 896	-322 101	-509 000	-401 000
Forsikringer		-284 912	-262 777	-285 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-904 458	-934 896	-955 000	-928 000
Energi/fyring		-115 138	-94 427	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 574	-480 171	-500 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-188 534	-584 820	-432 500	-514 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 626 980</b>	<b>-3 240 941</b>	<b>-3 154 700</b>	<b>-3 215 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 569 757</b>	<b>1 708 021</b>	<b>1 953 300</b>	<b>1 922 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 482	42 646	0	0
Finanskostnader	12	-565 626	-1 202 430	-701 000	-337 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-529 144</b>	<b>-1 159 784</b>	<b>-701 000</b>	<b>-337 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 040 613</b>	<b>548 237</b>	<b>1 252 300</b>	<b>1 585 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 040 613	548 237		



Granåsvegen Borettslag

## GRANÅSVEGEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 784 863

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	45 875 771	45 875 771
Andre varige driftsmidler	13	7 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 882 771</b>	<b>45 889 771</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-1 752	354
Forskuddsbetalte kostnader		132 194	124 093
Andre kortsiktige fordringer		0	42 000
Driftskonto OBOS-banken		1 665 910	149 012
Sparekonto OBOS-banken		703 315	1 004 273
Innestående i andre banker		12 239	128 589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 511 906</b>	<b>1 448 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 394 677</b>	<b>47 338 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		6 992 599	5 951 986
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 001 599</b>	<b>5 960 986</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	39 692 040	39 609 385
Borettsinnskudd	16	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	17	115 500	115 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 067 540</b>	<b>40 984 885</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 470	29 151
Gamle forskudd felleskostnader		7 574	0
Leverandørgjeld		246 206	323 238
Påløpte renter		29 788	6 892
Påløpte avdrag		0	32 940
Annen kortsiktig gjeld	18	10 500	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>325 538</b>	<b>392 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 394 677</b>	<b>47 338 092</b>
Pantstillelse	19	41 546 187	48 260 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.04.2022, Styret i Granåsvegen Borettslag

Henrik Gottfries Kierulf /s/ Marte Kvithammer /s/ Siri Schultze-Florey /s/ Olav Sivertsen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 960 620
Garasje	119 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 080 370</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbiler	25 672
Tilskudd fra Husbanken til tilstandsvurdering	90 625
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>116 367</b>



Granåsvegen Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 581
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 581</b>

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 2020/2021, og er på kr 202 701.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Honorar Rojo Arkitekter AS	-2 743
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 774</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperehabilitering, Varmeforum AS	-1 132 940
Gebyr Byggesakskontoret	-26 940
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 159 880</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-11 385
Drift/vedlikehold VVS	-8 241
Drift/vedlikehold elektro	-11 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 435
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 749
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 238 896</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-447 847
Vann- og avløpsavgift	-259 464
Feieavgift	-26 867
Renovasjonsavgift	-170 280
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-904 458</b>



Granåsvegen Borettslag

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-117 233
Snørydding	-50 938
Andre fremmede tjenester	-160
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-4 463
Andre kontorkostnader	-2 856
Telefon, annet	-3 576
Porto	-2 660
Bank- og kortgebyr	-4 168
Velferdskostnader	-1 651
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 534</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 523
Renter bank	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	820
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 127
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>36 482</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i Nordea	-5 431
Renter og gebyr på lån 2 i Nordea	-1 001
Renter og gebyr på byggelån i Nordea	-297 036
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-192 252
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-48 244
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-21 518
Renter på leverandørgjeld	-145
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-565 626</b>

### NOTE: 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	164 275	
Avskrevet tidligere	-150 275	
Avskrevet i år	-7 000	
		7 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>7 000</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-7 000</b>



Granåsvegen Borettslag

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.	7 548 528
Avskrevet tidligere år	-4 281 925
Kostpris/bokført verdi 01.01. vaktmestergarasje	409 594
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	12 057 568
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering 2017-2019	34 276 373
Kostpris/bokført verdi 01.01. avfallsanlegg	1 342 519
Avskrevet tidligere år	-6 711 410
Kostpris/bokført verdi 01.01. garasjer	1 234 524
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>45 875 771</b>

Tomten er kjøpt. Gnr.50/bnr.6 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-36 000 000	
Nedbetalt i år	533 142	
		-35 466 858

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 392 973	
Nedbetalt i år	3 392 973	
		0

OBOB BOLIGKREDITT FRA 17.02.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-4 286 187	
Nedbetalt i år	61 005	
		-4 225 182

NORDEA lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016	-3 970 000	
Nedbetalt tidligere	1 149 148	
Nedbetalt i år	2 820 852	
		0

NORDEA lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-705 000	
Nedbetalt tidligere	182 938	
Nedbetalt i år	522 062	
		0

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-39 692 040**



Granåsvegen Borettslag

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 260 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 260 000</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-115 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-115 500</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon til Trondheim Renholdsverk	-10 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 500</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 260 000
	39 692 040
<b>TOTALT</b>	<b>40 952 040</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 875 771
<b>TOTALT</b>	<b>45 875 771</b>





Sak 6:

Valgkomiteens innstilling på nye styremedlemmer.

Styreleder (velges for 2 år):

Siri Schultze-Florey

Styremedlemmer (velges for 2 år):

Olav Sivertsen

Yaroslava Lesiuk

Kristoffer Brennelien

(Styremedlem Marte Kvithammer er ikke på valg)

Varamedlemmer (velges for 1 år):

1. Helene Thøring

2. Jørgen Flægstad

Styrets innstilling på medlemmer av valgkomiteen:

Alle tre velges for 1 år:

Teresa Sæther

Astri Haugan

Joakim Kvarsnes





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.22

**Selskapsnummer:** 9237 **Selskapsnavn:** Granåsvegen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Henrik Kierulf godkjennes som møteleder for den digitale generalforsamlingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hilde Erlandsen og Torleif Tidemann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 212 798.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Siri Schultze-Florey

**Styremedlem** (3 skal velges)

- Kristoffer Brennelien  
 Olav Sivertsen  
 Yaroslava Lesiuk

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Helene Thøring  
 Jørgen Flægstad

**Sak 7 Valg av valgkomitè**

**Valgkomitè** (3 skal velges)

- Astri Haugan  
 Joakim Kvarsnes  
 Teresa Sæther

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.