



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 711 284 | 10 650 514 |
| Sum inntekter | | 10 711 284 | 10 650 514 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 317 821 | 285 250 |
| Annen driftskostnad | | 7 163 936 | 7 462 453 |
| Sum kostnader | | 7 481 757 | 7 747 703 |
| Driftsresultat | | 3 229 527 | 2 902 811 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 475 | 106 709 |
| Sum finansinntekter | | 139 475 | 106 709 |
| Annen finanskostnad | | 1 078 048 | 915 664 |
| Sum finanskostnader | | 1 078 048 | 915 664 |
| Netto finans | | -938 573 | -808 955 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Årsresultat | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Totalresultat | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 290 954 | 2 093 856 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 40 002 | 40 002 |
| Sum varige driftsmidler | | 40 002 | 40 002 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 40 002 | 40 002 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 051 |
| Andre fordringer | | 109 526 | 95 729 |
| Sum fordringer | | 109 526 | 96 780 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 068 800 | 6 304 143 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 068 800 | 6 304 143 |
| Sum omløpsmidler | | 7 178 326 | 6 400 923 |
| SUM EIENDELER | | 7 218 328 | 6 440 925 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 20 761 476 | 23 052 430 |
| Sum opptjent egenkapital | | -20 761 476 | -23 052 430 |
| Sum egenkapital | | -20 761 476 | -23 052 430 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Sum langsiktig gjeld | | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 121 090 | 183 605 |
| Leverandørgjeld | | 350 539 | 554 974 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 472 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 89 717 | 125 098 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 561 818 | 863 677 |
| Sum gjeld | | 27 979 804 | 29 493 355 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 218 328 | 6 440 925 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351086

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 10 711 284 | 10 650 514 |
| Sum inntekter | | 10 711 284 | 10 650 514 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 317 821 | 285 250 |
| Annen driftskostnad | | 7 163 936 | 7 462 453 |
| Sum kostnader | | 7 481 757 | 7 747 703 |
| Driftsresultat | | 3 229 527 | 2 902 811 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 475 | 106 709 |
| Sum finansinntekter | | 139 475 | 106 709 |
| Annen finanskostnad | | 1 078 048 | 915 664 |
| Sum finanskostnader | | 1 078 048 | 915 664 |
| Netto finans | | -938 573 | -808 955 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Årsresultat | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Totalresultat | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 290 954 | 2 093 856 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 290 954 | 2 093 856 |



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 40 002 | 40 002 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 40 002 | 40 002 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | | 1 051 |
| Andre fordringer | | 109 526 | 95 729 |
| Sum fordringer | | 109 526 | 96 780 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 7 068 800 | 6 304 143 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 068 800 | 6 304 143 |
| Sum omløpsmidler | | 7 178 326 | 6 400 923 |
| SUM EIENDELER | | 7 218 328 | 6 440 925 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 20 761 476 | 23 052 430 |
| Sum opptjent egenkapital | -20 761 476 | -23 052 430 |
| Sum egenkapital | -20 761 476 | -23 052 430 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Sum langsiktig gjeld | 27 417 986 | 28 629 678 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 121 090 | 183 605 |
| Leverandørgjeld | 350 539 | 554 974 |
| Skyldige offentlige avgifter | 472 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 89 717 | 125 098 |
| Sum kortsiktig gjeld | 561 818 | 863 677 |
| Sum gjeld | 27 979 804 | 29 493 355 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 218 328 | 6 440 925 |



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Granly Bs

16. mars 2023

Selskapsnummer: 4198





Velkommen til årsmøte i Granly Bs

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:

16. mars 2023 kl. 18:00, Myrsletta Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Parkeringsordning
5. Salg av garasjeplasser
6. Hageparseller
7. Vurdere stemning for solcelleanlegg i boligsameie?
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Granly Bs



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 på kr 2 290 954,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363 000,-



Styrets innstilling

Styret forslår å øke styrehonoraret fra 1033,- pr. leilighet til 1500,- pr. leilighet.

Bakgrunnen for dette er at styrehonoraret i Granly Boligsameie ikke har blitt justert nok til å samsvare med nivået på styrehonorar i tilsvarende sameier og tar heller ikke høyde for en sterk økning i ansvar og arbeid som følge av å være styremedlem i et så stort sameie som Granly.

Tilsvarende sameier har gjennomsnittlig 1820,- pr. leilighet pr. år. Granly er et stort boligsameie (242 leiligheter) og oppgavene til styret krever mye mer enn tidligere bl.a. som følge av at sameiet viser aldringstegn på bygningsmasse og vedlikeholdsbehovet øker. Slikt må koordineres og prosjekteres. Det er i tillegg en sterk økning i henvendelser til styret og dette er tidkrevende. Totalt er det mange flere oppgaver på styret i dag enn for bare 2-3 år siden. Tidsbruken til styrearbeid som forberedelser, møter, etterarbeid, befaringer, telefoner, e.post m.m. har økt betydelig.

Årsmøtet bes om å stemme over om styrehonoraret skal økes fra 1033,- til 1500,- pr. leilighet pr. år.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 363 000,-

Sak 4

Parkeringsordning

Forslag fremmet av:

John Røyrvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedtak på årsmøtet 2022 om innføring av ny parkeringsordning. Hensikten var bl.a. å få slutt på fremmedparkering. Den nye parkeringsordningen ble innført fra 1. oktober 2022.

Slik jeg ser det har den nye ordningen ikke bare fått slutt på fremmedparkering, men på nesten all parkering i det hele tatt. I tillegg har mange begynt å parkere i veikanten. Jeg vil derfor legge fram følgende forslag til vedtak på årsmøtet 2023:

Styrets innstilling



Bakgrunnen for at parkeringsordningen ble innført er at leilighetenes garasjeplasser ikke ble brukt og eksterne parkerende brukte sameiet som sin parkeringsplass. Dette har parkeringsordningen løst og styret tror at sameiet ved å vedta dette forslaget går direkte tilbake til slik parkeringssituasjonen var før dagens parkeringsordning ble innført. Dette har vært en gjentakende problem i mange år og styret har blitt bedt om å løse problemene av årsmøtet. Ønsker sameiet at vi går tilbake til slik vi hadde det før vi innførte dagens parkeringsordning kan man stemme for forslaget. Styrets innstilling er at forslaget ikke bør vedtas. Styret ønsker derimot å legge frem en innstilling for årsmøtet etter å ha hatt dagens parkeringsordning i minst 1 år. Nå har vi hatt parkeringsordningen siden 1. oktober 2022 og det er for kort tid til å få nok erfaringer med selve ordningen.

Om forslaget ikke vedtas ber styret om fullmakt fra årsmøtet til å gjøre enkelte unntak fra dagens parkeringsordning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret endre dagens parkeringsordning slik at beboerne i sameiet kan parkere ute uten at de må registrere seg hver gang, gjerne i form av oblat eller parkeringskort. Ordningen gjelder 1 bil pr. leilighet. For øvrige biler gjelder dagens ordning.

Sak 5

Salg av garasjeplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

FORSALG TIL ÅRSMØTET

Salg av garasjeplasser og parkeringssituasjon for leiligheter uten tilhørende garasjeplass

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet ikke skal forvalte garasjeplasser, men sikre at så mange eiere som mulig kan parkere i garasjene eller på reserverte plasser i sameiet. Styret foreslår derfor å selge sameiets garasjeplasser. Salget vil i tillegg styrke sameiets egenkapital som kan brukes til å sikre gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter vesentlig tidligere enn planlagt.

Styret foreslår, etter følgende prioritet, å selge de 13 garasjeplassene sameiet eier i M37 og M39 til sameiere som *ikke* har tilhørende garasjeplass til sin leilighet:

1. Selges kun til eier av leilighet *uten* tilhørende garasjeplass i den respektive blokk – m.a.o. garasjeplassene skal være i samme blokk som leilighetene *uten* tilhørende garasjeplass



2. Selges ikke garasjeplassen, fortsetter sameiet å leie den ut på markedsmessige vilkår frem til en ny sameier, som *ikke* eier garasjeplass i samme blokk, ønsker å kjøpe garasjeplass. Ved fortsatt utleie prioriteres eksisterende leietaker hvis vedkommende er interessert.

Ovennevnte garasjeplasser leies pr. i dag ut. Leieavtalen blir sagt opp og leieforholdet avsluttet innen tidsfristen for forslaget.

Prisen pr. garasjeplass er kr. 165.000,-.

Transaksjonen gjennomføres via OBOS Eiendomsforvaltning og det signeres egen kontrakt. Det vil påløpe kostnader til re-seksjonering som betales av den enkelte kjøper.

Salget gjennomføres slik:

1. Alle som kvalifiserer for og som ønsker å kjøpe en garasjeplass i M39 (12 stk.) må skriftlig melde sin interesse innen 1. juni 2023. Ved flere enn 12 interessenter vil det deretter bli foretatt trekning av en habil utenforstående i forhold til sameiet, sammen med styret

2. Garasjeplassen sameiet eier i M37 (1 stk.) selges til eieren til leiligheten i M37 som ikke har en tilhørende garasjeplass, dersom vedkommende er interessert. Prisen er som ovenfor nevnt og den samme som for garasjeplassene i M39

Etter salget av garasjeplasser vil det fortsatt kunne være sameiere som ikke har fast garasjeplass. Inntil 10 av disse sameierne vil få mulighet til å leie fast parkeringsplass ute på parkeringsplassen M37/M39. Dersom det er flere enn 10 kvalifiserte interessenter til de 10 plassene, trekkes disse samtidig med garasjeplassene som skal selges. Den som får leie parkeringsplass, kan ikke leie den videre til andre. Fordeling og oppmerking av plassene administreres av styret. Styret står fritt til å velge hvilke plasser som skal prioriteres. Det kan etableres lademulighet for el-bil på uteplassene.

Det vil bli etablert fast gjesteparkering på parkeringsplassen ved M37/M39, totalt 6. skiltede plasser.

Endringen skal senest skje fra 1. januar 2024.

Årsmøtet bes om å stemme for eller imot forslaget som helhet.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøte stemme for salg av garasjeplassen til eierne i M39 (12. stk) og salg av plass til eier i M37. Plassene ute skal settes av til utleie.



Sak 6

Hageparseller

Forslag fremmet av:

Rikke Aleksandra Krefting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har så store og fine områder på Granly og forslaget går ut på å sette av en gitt plass, hvor vi kan lage hageparsell med pallekasser. Formålet er at de som ønsker å dyrke sine egne grønnsaker og frukt kan sammen drifte en hageparsell.

Vi kan ha en Hageparsellgruppe for folk som ønsker å være med. Foreslår at sameiet står for innkjøp av pallekasser og litt utstyr som gjør at det ser bra ut, og slik at antall og plassering blir satt,. Medlemmene får hver sin kasse og stiller den etter behov.

Styrets innstilling

1. Forslagsstiller må undersøke om det er noen generell interesse for parseller i sameiet.
2. Drift av parsellene må organiseres og en – 1 - person må være ansvarlig for å følge opp
3. Personen som skal organisere og være ansvarlig må utnevnes og godkjennes av styret
Styret vil ikke prioritere dette som en viktig oppgave for styret og derfor må parsellene
4. vedlikeholdes av personen som skal følge opp
Dersom parsellene ikke blir brukt, vedlikeholdt eller er til hinder for andre prioriterte
5. områder, skal styret kunne vedta å fjerne parsellene med 2 ukers varsel
Kostnader utover egnet sted og karmen til parseller dekker sameiet, resten må dekkes av
6. de som skal bruke parsellene
Forutsatt at alt over innfris kan det settes av inntil 3X2 meter på egnet sted som styret
7. henviser innenfor eiendommen til Granly

Forslag til vedtak

Det skal settes av et område hvor det tillattes å sette opp pallekarmen for dyrking av frukt og grønt. Området driftes av en gruppe som er interessert i å dyrke og drive hageparsellområdet.



Sak 7

Vurdere stemning for solcelleanlegg i boligsameie?

Forslag fremmet av:

Pia Eugenie Sandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Forslag: Opprette en komite for utredning og vurdering av solenergi i boligsameiet.
2. Formål. Innhente uforpliktende tilbud fra ledende aktører og innhente erfaringsinformasjon fra de 20 andre boligbyggelagene i Norge som allerede har installert solenergianlegg
3. Tidsperspektiv for utredning ca 3 måneder.
4. Hvem som bør delta i komiteen: flest mulig fra Styret og et par andre engasjerte beboere
5. Målet med komiteen bør være: fremskaffe et godt vurderingsgrunnlag for å presentere forslag om prosjekt solenergi til neste årsmøte/ generalforsamling hvor det kan holdes avstemming om dette gir mening å gå videre med for vårt borettslag.

Andre aktuelle ting: Presentasjon og indikativt estimat fra leverandør

Styrets innstilling

Styret synes forslaget er godt, men det er mange ting å ta hensyn til i en slik sak. Støtteordninger, konsekvensanalyser og påvirkning på takkonstruksjon er ting som må vurderes. Granly har i tillegg et stort fremtidig vedlikeholdsbehov som er kostnadskrevende. Alle disse vedlikeholdsprosjektene krever mye av styret og det er et relativt stort prosjekt å etablere solcelleanlegg i hele sameiet, altså på alle 4 blokkene. Med en kostnadsramme på mellom 4-5 millioner mener styret at dette prosjektet må prioriteres etter vedlikeholdsprosjektene som skal i gang i 2023-2025. En løsning kan være å leie inn konsulentbistand for å fremskynde prosjektet, men dette vil koste i størrelsesorden 200-300.000,-.

Styret forslår derfor at hele forslaget skyves frem i tid og at et eventuelt vedtak på å sette i gang et slikt prosjekt tas under årsmøtet i 2024.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Det opprettes en komite som innhenter ytterligere og grundig informasjon og brukererfaringer som presenteres på neste årsmøte.

Vedlegg: presentasjon fra leverandør

Vedlegg

2. Estimat_Granly_boligsameie.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gunn Korsbøen - Nestleder
- Lise Nordang
- Petter Knudsen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Gro Tronvold
- Kari-Mette Mjønner

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marit Irene Gulbrandsen
- Nina Synnøve Almvik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret | | | Valgperiode |
|-------------|-------------------------|----------------|-------------|
| Leder | Morten A Roness | Kollenveien 1 | 2022-2024 |
| Nestleder | Gunn Korsbøen | Myrveien 41 A | 2021-2023 |
| Styremedlem | Petter Knudsen | Skogveien 36 B | 2021-2023 |
| Styremedlem | Anne Berit Lørfald | Myrveien 41 D | 2022-2024 |
| Styremedlem | Gro Tronvold | Myrveien 37 A | 2022-2023 |
| Varamedlem | Marit Irene Gulbrandsen | Myrveien 37 D | 2022-2023 |
| Varamedlem | Kari-Mette Mjønner | Myrveien 37 D | 2022-2023 |

Kontaktinformasjon

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 Granly Boligsameie

Sameiet består av 242 seksjoner.

Granly Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974231786, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 480

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Granly Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





STYRETS ARBEID

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

Årlige dugnader

Dugnad i sameiet ble gjennomført 10. og 11. mai. Det var godt oppmøte begge kveldene og det ble servert brus og pølser til de som deltok.

«Her bor vi»

Styret mottar mange henvendelser om forhold som er beskrevet i «Her bor vi» som er lagt ut på våre hjemmesider www.granlyboligsameie.no. Styret oppfordrer derfor beboerne om å ta en ekstra kikk på hjemmesidene ved eventuelle spørsmål.

Utleie av leilighet- et stort ansvar

I desember ble det fra styret sendt ut brev til samtlige eiere. Bakgrunnen for brevet var at styret har opplevd økt pågang fra leietakere om ulike spørsmål. I brevet ble det presisert hvilket ansvar som hviler på utleier (eier).

Avfallshåndtering

Avfallsordningen fungerer etter intensjonene og gir et ryddig inntrykk av sameiet. Avfallsstasjonen ved M41 kan bare brukes av beboere i M41. I høytider kan det forekomme at nærmeste avfallsstasjon blir full, men at det er ledig kapasitet i de andre stasjonene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte stasjonene som har ledig kapasitet framfor å sette avfall utenfor full avfallsstasjon.

El-billading

El-anlegget i garasjene er oppgradert og det er lagt til rette for el-billading. Utendørs ladepunkt ved M39 er forbeholdt de som ikke har garasje plass. Beboere med garasje plass kan installere egne ladepunkt i garasjen.

Parkeringsplasser

I oktober ble ny parkeringsordning innført i sameiet. Beboere og besøkende må registrere parkering inne på parkeringsselskapets nettside. Innføring av parkeringsordning har ført til at de fleste nå benytter seg av sin garasje plass. Alle de fire parkeringsplassene har nå kapasitet til at besøkende og beboere uten garasje plass kan parkere.

Vann og avløp

Det er gjennomført spyling av samtlige stammer i M39 og M41, og rapport etter dette arbeidet viser god funksjon. Etter spyling ble det i M41 avdekket dårlig funksjon i noen avløpsrør, disse ble skiftet ut. Nå står S36 for tur i 2023.

Vaktmestertjeneste

Ettersom sameiet ikke har ansatt egen vaktmester, blir disse oppgavene utført av Facilitec. Arbeidet følges opp av styrets nestleder. Facilitec rapporterer til styret ved sjekklister for utførte oppgaver. Det har vært en krevende vinter med tanke på snømåking/brøyting og strøing. Styret er i dialog med Facilitec om en forbedring neste sesong.





Vedlikehold

Styret arbeider, i henhold til sameiets vedlikeholdsplan, med nødvendige og rullerende vedlikeholdsuppgaver i sameiet. Dette innbefatter tilstandsbefaringer, samarbeid med ulike entreprenører, planlegging og prioritering av oppgaver som eksempelvis: Maling, oppfølging av vannlekkasjer, skadedyrkontroller, og lekeplasskontroller.

Malingsarbeid og fasadevask

Malingsarbeid og fasadevask ble utsatt på grunn av kommunes restriksjoner på bruk av vann.

Branninstruks

Styret har utarbeidet branninstruks for sameiet. Instruksen er hengt opp i alle oppganger.

Tyveri

Sameiet har dessverre hatt noen tilfeller av tyveri fra garasjer og kjellere. Beboerne oppfordres til å holde ytterdører/kjellerdører låst til enhver tid.

Styrets øvrige oppgaver/saker:

- Behandling av enkeltsaker
- Klager og forespørsler fra beboere
- Løpende HMS-saker
- Teknisk forvaltning
- Økonomirapporter/budsjett 2021
- Diverse befaringer

Henvendelser til styret.

For at et sameie skal fungere godt, er styret helt avhengig av at beboerne tar kontakt med styret om ting de ser ikke fungerer slik det skal, eller for å komme med innspill og gode ideer. Styret kan kontaktes pr. mail via sameiets hjemmeside www.granlyboligsameie.no eller pr telefon mellom kl. 17.00 – 20.00 på hverdager.

Ved klager på andre beboere må henvendelsen være skriftlig og signerte.

For mer informasjon henvises til www.granlyboligsameie.no evt

pr. e-post: granly@styrommet.net.

På hjemmesiden finnes kontaktinfo for ulike henvendelser til styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Renhold av trapper utføres av Facilitec avdeling renhold.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55753229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.





Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Månedlige HMS runder gjennomføres, og styrebehandles, for kontroll og oppfølging av helse- miljø og sikkerhet i sameiet.

HMS-rundene bidrar bl.a. til å holde orden i våre fellesområder.

Fremtidige vedlikeholdsplaner 1-3 år

- Fasadevask
- Maling av vinduer på inngangssiden i M41, M37 og S36
- Rørspyling i S36
- Kartlegging og rørfornyng M41
- Skifte av inngangsparti til oppgangene
- Vurdering av/ skifte til trykkstyrte ventilasjonsvifter





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 10 711 284,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 7 481 757,-.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6 616 508,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3,6 millioner til større vedlikehold som omfatter skifte av hovedtavler, rørfornyning, vindusmaling, fasadevask og oppgradering av inngangsparti. Prosjektene kan endres ut ifra behov, innenfor budsjettet kostnadsramme.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruksgebyret (kr/m³) på vann-og avløper øker med følgende:

- Vann fra kr 24,39 m³ til kr 32,18 m³
- Avløp fra kr 28,48 m³ til kr 34,15 m³

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granly Bs.

Lån

Sameiet har annuitetslån i Handelsbanken. Det er i budsjett lagt til grunn en rente på 5,45%.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023 i tillegg er TV/Bredbånd øket med kr 27,- fra 01.03.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Granly Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Granly Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

| | | | |
|-------------------------|---|---------------|------------------|
| Post- og besøksadresse: | Medlemmer av Den Norske Revisorforening | | |
| Holbergs gate 21 | | Bankgiro: | Organisasjonsnr: |
| 0166 Oslo | Telefon: +47 23 31 07 20 | 8397.05.05914 | 975 800 679 mva |
| Vedlegg 1 | 16 av 31 | | Årsrapport.pdf |



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

| | | |
|---|---|---|
| Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1 | Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 Telefon: +47 23 31 07 20 17 av 31 | Organisasjonsnr: 975 800 679 mva Årsrapport.pdf |
|---|---|---|



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 680 584 | 10 638 564 | 10 653 000 | 11 197 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 11 100 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 19 600 | 11 950 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 10 711 284 | 10 650 514 | 10 653 000 | 11 197 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -67 821 | -35 250 | -35 000 | -101 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -250 000 | -250 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 063 | -11 563 | -12 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -314 460 | -304 710 | -312 000 | -330 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -19 711 | -63 368 | -20 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 982 762 | -1 825 267 | -2 160 000 | -4 280 000 |
| Forsikringer | | -889 069 | -792 169 | -890 000 | -978 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -868 527 | -1 672 984 | -1 500 000 | -1 170 000 |
| Energi | | -698 359 | -602 506 | -610 000 | -750 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 243 886 | -1 176 117 | -1 312 000 | -1 290 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 135 099 | -1 013 770 | -1 095 000 | -1 165 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 481 757 | -7 747 703 | -8 196 000 | -10 359 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 229 527 | 2 902 811 | 2 457 000 | 838 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 139 475 | 106 709 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 078 048 | -915 664 | -954 000 | -1 460 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -938 573 | -808 955 | -954 000 | -1 460 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 290 954 | 2 093 856 | 1 503 000 | -622 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 290 954 | 2 093 856 | | |





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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 40 002 | 40 002 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 40 002 | 40 002 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 19 788 | 13 276 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 051 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 84 175 | 76 890 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 5 563 | 5 563 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 096 064 | 1 168 951 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 3 254 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 972 735 | 5 131 937 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 7 178 326 | 6 400 923 |
| SUM EIENDELER | | 7 218 328 | 6 440 925 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -20 761 476 | -23 052 430 |
| SUM EGENKAPITAL | | -20 761 476 | -23 052 430 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeldsbrevlån | 16 | 27 417 986 | 28 629 678 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 27 417 986 | 28 629 678 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 85 902 | 124 594 |
| Leverandørgjeld | | 350 539 | 554 974 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 472 | 0 |
| Påløpte renter | | 121 090 | 74 221 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 109 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 3 815 | 504 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 561 818 | 863 677 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 218 328 | 6 440 925 |





Nordre Follo, 18. februar 2023
Styret i Granly Boligsameie

Morten A Roness/s/

Petter Knudsen/s/

Anne Berit Lerfald/s/

Gro Tronvold/s/

Gunn Korsbøen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 9 443 808 |
| Canal Digital/bredbånd | 984 456 |
| Garasje | 118 800 |
| Strøm elbil | 92 620 |
| Biloppstillings plass | 34 600 |
| Bod | 16 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 690 484 |



**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Bod | -6 100 |
| Biloppst.pl. i gar.anlegg Granly BS | -2 400 |
| Garasje | -1 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 680 584 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Automatpenger | 400 |
| Ovf fra Jan Arve Kastet | 100 |
| Nettinnbetalinger | 2 800 |
| Nøkler | 14 300 |
| Utleie lokaler | 2 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 19 600 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -25 200 |
| Påløpte feriepenge | -3 346 |
| Arbeidsgiveravgift | -39 275 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -67 821 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 703, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -1 885 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 826 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -19 711 |



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Fasaderehabilitering v/ Oslo & Follo Byggjenester AS | -28 875 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -28 875 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -49 474 |
| Drift/vedlikehold VVS | -728 311 |
| Drift/vedlikehold elektro | -431 904 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -341 744 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -24 388 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -27 328 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -177 673 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -105 395 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -17 671 |
| Egenandel forsikring | -50 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 982 762 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -868 527 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -868 527 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -20 900 |
| Container | -38 214 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -93 672 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -17 900 |
| Vaktmestertjenester | -555 607 |
| Renhold ved firmaer | -305 828 |
| Snørydding | -48 831 |
| Andre fremmede tjenester | -10 473 |
| Trykksaker | -2 909 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 703 |
| Andre kontorkostnader | -3 064 |
| Porto | -11 920 |
| Bank- og kortgebyr | -6 066 |
| Velferdskostnader | -18 012 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 135 099 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 671 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 40 798 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 452 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 93 554 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 139 475 |



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

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 078 048 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 078 048 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| PC med utstyr | | |
| Kostpris | 1 | 1 |
| Kopimaskin | | |
| Tilgang 2016 | 22 875 | |
| Avskrevet tidligere | -22 874 | 1 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 40 000 | 40 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 40 002 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 5 563 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 5 563 |

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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





NOTE: 16

GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -32 150 000

Nedbetalt tidligere 3 520 322

Nedbetalt i år 1 211 692

-27 417 986

SUM GJELDSBREVLÅN

-27 417 986

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -472

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -472

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger -3 346

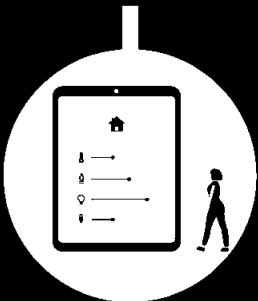
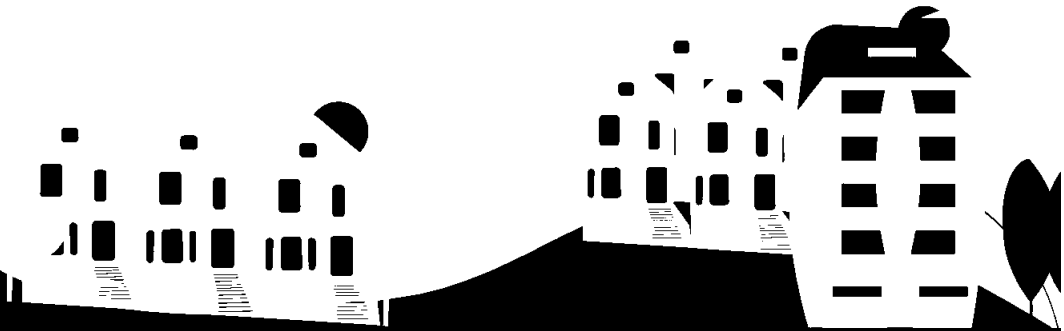
Fakturagebyr -469

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 815

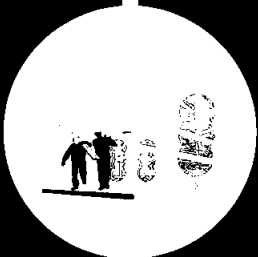


Solway

- den enkleste veien til solenergi



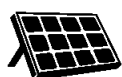
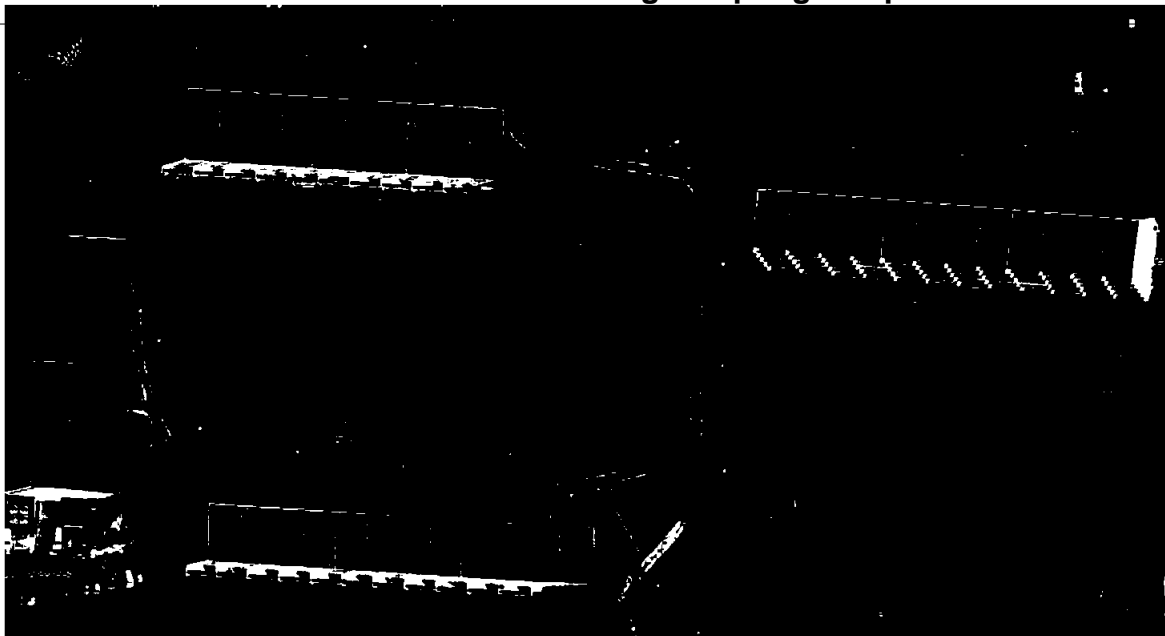
Vi regner på hva ditt bygg kan produsere



Vi kommer med en skreddersydd løsning



Ditt boligselskap begynner å spare penger

**Antall paneler**

824 stk

**Installert kapasitet**

371 kWp

**Estimert strømproduksjon**

324 500 kWh/år

**Estimert besparelse i strømudgifter***

648 900 kr/år

**Forventet brukstid på solcelleanlegget**

Ca. 30-40 år

Pris inkl. mva****Pris ved kjøp av anlegget**

4 348 600 kr

Pris ved leie av anlegget

44 100 kr/mnd***

* Antatt strømpris på 2 kr/kWh inkl. nettleie og alle avgifter

** Eksl. kostnader for tilknytning til hovedtavle, samt evt. oppgraderinger av hovedtavle som avklares etter befaring og tilbakemelding fra nettselskap

*** Inkl. service og vedlikehold i leasingperioden. Terminbeløp justeres årlig i tråd med eventuell økning i konsumprisindeks. Kunden har rett til tidligere utkjøp av solcelleanlegget.

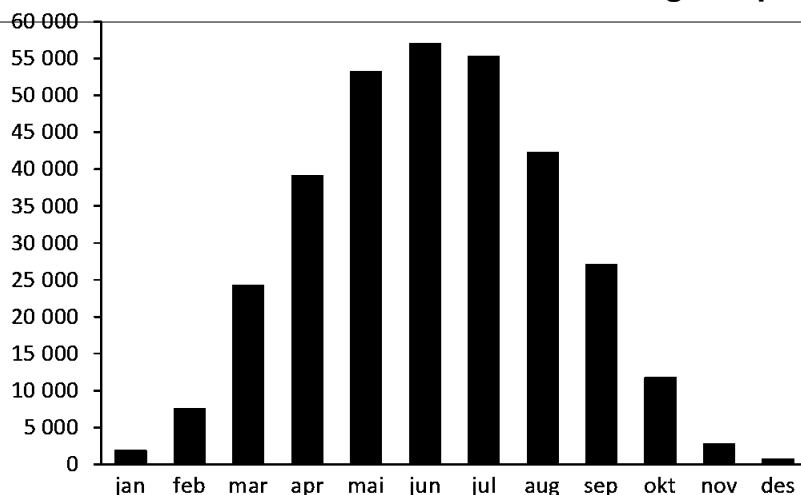
Vedlegg 2

26 av 31

Estimat_Granly_boligsameie.pdf

Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 974231786

kWh

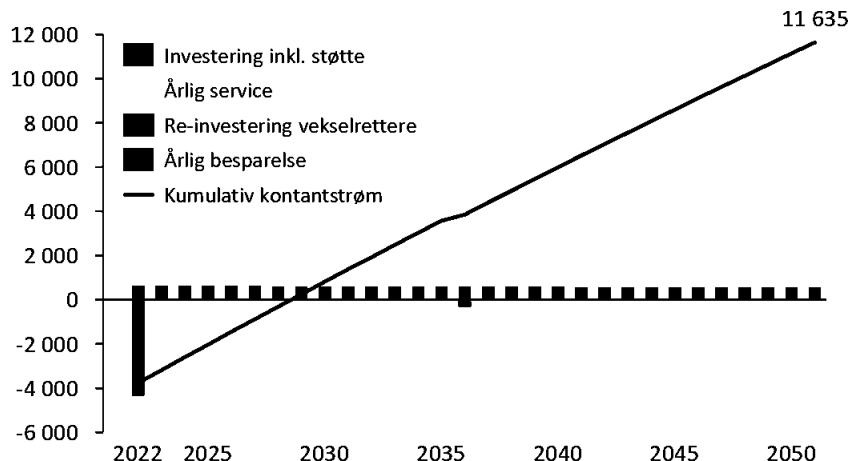


Strømproduksjon fra anlegget forventes å ligge rundt 324 500 kWh/år, tilsvarende strømforbruk til 22 - 32 leiligheter

Med strømpris på 2 kr/kWh (inkl. nettleie og avgifter) vil borettslaget redusere årlig strømutgifter med ca. 648 900 kr*

Ved kjøp av anlegget: 30-år kontantstrøm (2022 priser)

'000 kr

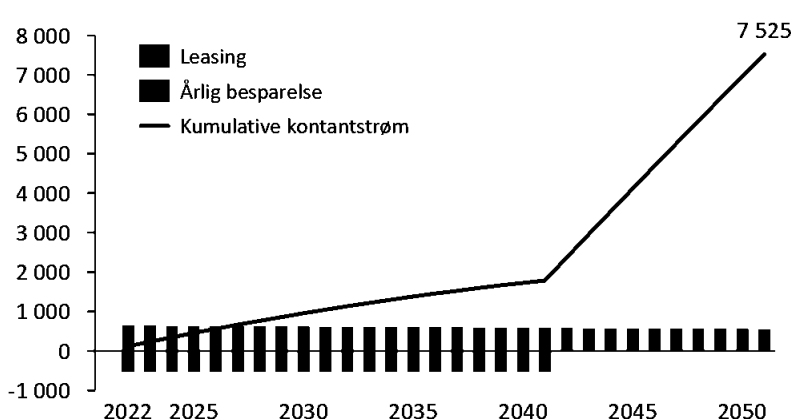


Investering i solcelleanlegget forventes tilbakebetalt innen 8 år

Over anleggets levetid, vil kumulative nettobesparelse (inkl. investeringskostnader) ligge på 11 635 000 kr

Ved leie av anlegget: 30-år kontantstrøm (2022 priser)

'000 kr

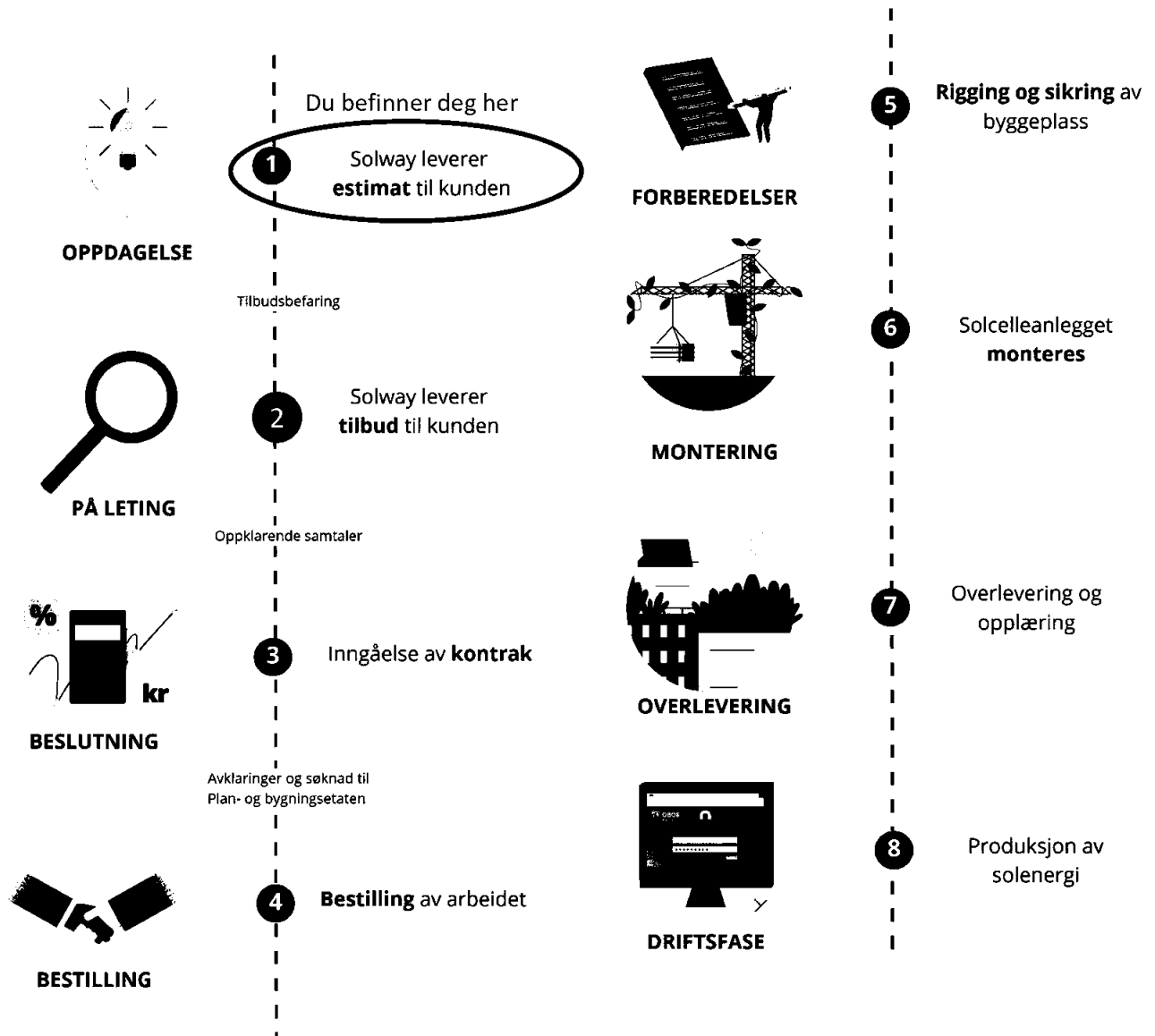


Under leasingsperioden (20 år) vil årlig nettobesparelse ligge på ca. 119 200 kr/år, og deretter ca. 648 900 kr/år**

Over anleggets levetid, vil kumulative nettobesparelse (inkl. investeringskostnader) ligge på 7 525 000 kr.

* Antatt strømpris på 2 kr/kWh inkl. nettleie og alle avgifter

** Inkludert vedlikehold i leasingperiode. Terminbetaler justeres årlig i tråd med eventuell Østing-prisindeks. Kunden har rett til tidligere utkjøp av solcelleanlegget.



Ofte stilte spørsmål

Hvor mye kan man spare ved å installere et solcelleanlegg?

Dette avhenger av størrelsen på anlegget. Et mellomstort boligselskap vil kunne redusere strømutfgifter med 150 000 - 200 000 kr per år.

Hva er levetiden på et solcelleanlegg?

Solcelleanlegget vil produsere strøm i 30 - 40 år.

Er det lønnsomt å investere i et solcelleanlegg?

I de fleste tilfeller får man nedbetalt investeringen i løpet av 8-9 år.

Er det mulig å lease solcelleanlegget, slik at boligselskapet slipper å ta investeringskostnaden selv?

Ja. Solway tilbyr både leasing og direktekjøp.

Finnes det støtteordninger for boligselskaper som ønsker å komme i gang med solenergi?

Kommuner som Oslo og Bergen har støtteordninger (i tillegg til mange flere), og vi i Solway bistår med søknadsprosessen.

Hvem står bak Solway?

Solway er eid av OBOS og Hafslund Ny Energi, to solide aktører med dyp forståelse innenfor bygg og energi.



OBOS



Hafslund

Kontakt oss: info@solway.no

www.solway.no



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 4198 Selskapsnavn: Granly Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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