



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 439 771	14 882 259
Sum inntekter		15 439 771	14 882 259
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 296 347	1 366 438
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	51 709	88 029
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	6 494 396	8 592 493
Sum kostnader		7 842 450	10 046 958
Driftsresultat		7 597 321	4 835 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	281 581	186 991
Sum finanskostnader	17	3 742 265	3 179 699
Netto finans		-3 460 684	-2 992 707
Ordinært resultat før skattekostnad		4 136 637	1 842 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 597 319	4 835 299
Årsresultat		4 136 637	1 842 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 136 637	1 842 594
Sum overføringer og disponeringer		4 136 637	1 842 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 25	44 804 180	44 719 720
Maskiner og anlegg	20,21	123 369	151 089
Sum varige driftsmidler		44 927 549	44 870 809
Sum anleggsmidler		44 933 566	44 876 620
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 851	59 680
Andre fordringer		507 192	427 540
Sum fordringer		555 043	487 220
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	7 554 423	4 884 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 548 406	4 879 023
Sum omløpsmidler		8 103 449	5 366 243
SUM EIENDELER		53 037 015	50 242 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-25 228 324	-27 070 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	23	-21 075 787	-25 212 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	66 628 057	68 171 807
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500
Sum annen langsiktig gjeld		73 066 557	74 610 307
Sum langsiktig gjeld		73 066 557	74 610 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		683 474	460 478
Skyldige offentlige avgifter		48 420	52 608
Annen kortsiktig gjeld	25,26	314 352	331 895
Sum kortsiktig gjeld		1 046 245	844 980
Sum gjeld		74 112 802	75 455 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 037 015	50 242 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395653

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 439 771	14 882 259
Sum inntekter		15 439 771	14 882 259
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 296 347	1 366 438
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	51 709	88 029
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 494 396	8 592 493
Sum kostnader		7 842 450	10 046 958
Driftsresultat		7 597 321	4 835 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	281 581	186 991
Sum finanskostnader	17	3 742 265	3 179 699
Netto finans		-3 460 684	-2 992 707
Ordinært resultat før skattekostnad		4 136 637	1 842 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 597 319	4 835 299
Årsresultat		4 136 637	1 842 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 136 637	1 842 594
Sum overføringer og disponeringer		4 136 637	1 842 594



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,25	44 804 180	44 719 720
Maskiner og anlegg	20,21	123 369	151 089
Sum varige driftsmidler		44 927 549	44 870 809

Sum anleggsmidler		44 933 566	44 876 620
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		47 851	59 680
Andre fordringer		507 192	427 540
Sum fordringer		555 043	487 220

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	7 554 423	4 884 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 548 406	4 879 023

Sum omløpsmidler		8 103 449	5 366 243
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		53 037 015	50 242 863
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-25 228 324	-27 070 918
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	23	-21 075 787	-25 212 424
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	66 628 057	68 171 807
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500



Sum annen langsiktig gjeld	73 066 557	74 610 307
Sum langsiktig gjeld	73 066 557	74 610 307
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	683 474	460 478
Skyldige offentlige avgifter	48 420	52 608
Annen kortsiktig gjeld 25,26	314 352	331 895
Sum kortsiktig gjeld	1 046 245	844 980
Sum gjeld	74 112 802	75 455 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 037 015	50 242 863



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



		Årsregnskap 2024 Gneisvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 121 944	15 128 395	14 594 112	15 128 699
Andre driftsinntekter	2	317 827	168 000	288 147	251 000
Sum inntekter		15 439 771	15 296 395	14 882 259	15 379 699
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 028 347	995 172	1 098 438	1 030 392
Styrehonorar	4	268 000	268 000	268 000	275 000
Revisjonshonorar	5	15 238	19 000	17 603	19 000
Forretningsførerhonorar		310 628	310 628	295 836	327 000
Konsulenttjenester	6	15 151	25 000	33 825	30 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	679 623	928 000	2 470 517	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	34 955	98 000	96 314	95 000
Annet vedlikehold	9	664 013	470 000	855 782	610 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	43 445	45 000	63 046	44 000
Kostnader TV/Internett		1 092 480	1 150 000	1 082 409	1 125 000
Forsikringsskader	11	12 000	0	10 000	0
Forsikring	12	425 555	417 150	395 327	468 000
Kontingenter		47 700	47 700	47 700	47 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 756 228	2 865 982	2 742 502	2 833 000
Energi og brensel	14	156 242	123 000	310 693	160 000
Andre driftskostnader	15	241 138	170 000	170 939	322 000
Avskrivninger	20, 21	51 709	46 095	88 029	40 333
Sum kostnader		7 842 450	7 978 727	10 046 958	7 826 425
Driftsresultat		7 597 321	7 317 668	4 835 301	7 553 274
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	281 581	6 410	186 991	110 000
Finanskostnader	17	3 742 265	3 717 991	3 179 699	3 665 005
Resultat finansposter		-3 460 684	-3 711 581	-2 992 707	-3 555 005
Ordinært resultat før skatt		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
Årets resultat		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 136 637	0	1 842 594	0
Sum disponeringer		4 136 637	0	1 842 594	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 521 262	4 521 262	4 262 121	7 057 203
Periodens resultat		4 136 637	3 606 087	1 842 594	3 998 269
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		51 709	46 095	88 029	40 333
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-108 450	0	-64 931	0
Avdrag på lån		-1 543 750	-1 553 727	-66 548 393	-1 631 457
Opptak av lån		0	0	64 941 980	0
Innskudd øremerkede midler		-205	-500 000	-137	-2 000 000
Endring i disponible midler		2 535 941	1 598 455	259 141	407 145
Sum disponible midler		7 057 203	6 119 717	4 521 262	7 464 348

Gneisvegen Borettslag - Årsregnskap 2024



Balanse desember 2024 Gneisvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	42 565 180	42 480 720
Tomter	19, 25	2 239 000	2 239 000
Andre fellesanlegg	20	115 366	133 483
Andre driftsmidler	21	8 003	17 606
Sum varige anleggsmidler		44 927 549	44 870 809
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	6 017	5 812
Sum finansielle anleggsmidler		6 017	5 812
Sum anleggsmidler		44 933 566	44 876 620
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		43 500	59 680
Fordringer forsikringsoppgjør		4 351	0
Forskuddsfakturerte kostnader		453 692	427 540
Kundefordringer		3 500	0
Andre fordringer		50 000	0
Sum fordringer		555 043	487 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 518 009	4 845 629
Innestående på skatetrekkkonto		30 397	33 394
Sum bankinnskudd og kontanter		7 548 406	4 879 023
Sum omløpsmidler		8 103 449	5 366 243
SUM EIENDELER		53 037 015	50 242 863

Gneisvegen Borettslag



Balanse desember 2024 Gneisvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital 01.01		-25 228 324	-27 070 918
Årets endringer i egenkapital		4 136 637	1 842 594
Sum egenkapital 31.12	23	-21 075 787	-25 212 424
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	66 628 057	68 171 807
Borettsinnskudd	24, 25	6 438 500	6 438 500
Sum langsiktig gjeld		73 066 557	74 610 307
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 096
Leverandørgjeld		683 474	460 478
Skyldig off. myndigheter		48 420	52 608
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		99 755	108 606
Påløpte renter		121 338	118 879
Påløpte avdrag	25, 26	53 059	52 803
Gjeld finansieringsforetak		40 200	44 511
Sum kortsiktig gjeld		1 046 245	844 980
Sum gjeld		74 112 802	75 455 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 037 015	50 242 863

31.12.24

Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Bakkevoll
Styreleder

Oda Karoline Myrsløtt Henriksen
Styremedlem

Robin Ersfjord
Styremedlem

May Lisbeth Isaac
Styremedlem

Stian Olsen Strand
Styremedlem

Gneisvegen Borettslag



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	8 460 648	8 460 205	8 460 648	8 460 205
Garasjeleie	151 632	151 632	151 632	151 632
Renter lån	3 717 000	3 717 431	3 113 316	3 665 005
TV - Internett	1 142 892	1 150 000	1 085 652	1 125 000
Inntekter dugnad	95 400	95 400	95 400	95 400
Avdrag lån	1 554 372	1 553 727	1 687 464	1 631 457
Sum	15 121 944	15 128 395	14 594 112	15 128 699

Borettslaget består av 159 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon for snøbrøyting	8 000	0	0	0
Inntekter utleie	25 850	0	0	6 000
Brøyterefusjon fra Tromsø Kommune	159 489	127 000	156 515	160 000
Inntekter elbillading	74 488	41 000	55 432	75 000
Andre inntekter	50 000	0	76 200	10 000
Sum	317 827	168 000	288 147	251 000

Andre inntekter er Bomiljøprisen fra Bonord 50 000 kr.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	698 799	750 000	765 138	750 000
Overtid	35 846	0	26 058	30 000
Påløpte feriepenger	99 753	90 750	108 604	93 600
Bonus/provisjon	0	0	6 000	0
Andre honorarer	79 460	64 000	76 200	64 000
Arbeidsgiveravgift	86 853	80 422	91 335	82 792
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	7 881	0	8 580	0
Pensjonskostnader	15 954	10 000	14 738	10 000
Gaver til ansatte	1 926	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	1 875	0	1 786	0
Sum	1 028 347	995 172	1 098 438	1 030 392

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

Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	268 000	268 000	268 000	275 000
Sum	268 000	268 000	268 000	275 000

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 238	19 000	17 603	19 000
Sum	15 238	19 000	17 603	19 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	2 438	10 000
Teknisk rådgivning	15 151	20 000	31 387	20 000
Sum	15 151	25 000	33 825	30 000

Teknisk rådgivning er årlig lisens og oppdatering av Bevar-HMS fra Bonord, kr 11 325,
Prosjekteringskostnad fra Cowi AS for bruksendring av tilfluktsrom, kr 2 137,50,
Søknad om brøyterefusjon kr 1 688.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	546 954	800 000	2 436 033	300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	73 827	128 000	34 484	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	58 842	0	0	0
Sum	679 623	928 000	2 470 517	400 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	32 455	16 000	13 110	35 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	2 500	82 000	83 203	60 000
Sum	34 955	98 000	96 314	95 000

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

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	0	0	610	0
Sommer- og vintervedlikehold	496 106	400 000	362 854	430 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	19 645	0	63	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	76 996	0	434 725	100 000
Annet vedlikehold	71 265	70 000	57 530	70 000
Sum	664 013	470 000	855 782	610 000

Konto annet vedlikehold er refusjon av innbetalt dugnadspenger til beboere som har deltatt på dugnad, kr 35 400, leie containar og avfallstømming samt dugnadsmat.
Øvri

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	4 379	10 000	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 613	35 000	34 835	35 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	29 452	0	26 211	9 000
Diverse serviceavtaler	0	0	2 000	0
Sum	43 445	45 000	63 046	44 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-117 553	0	0	0
Kostnad forsikringskade	129 553	0	10 000	0
Sum	12 000	0	10 000	0

Boligselskapet har betalt 2 egenandeler i forsikringsaker i 2024, en på 10 000 kr og en på 2 000 kr.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	410 427	404 250	380 025	452 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 128	12 900	15 302	16 000
Sum	425 555	417 150	395 327	468 000

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 178 621	2 282 980	2 169 102	2 255 000
Eiendoms- og festeavgift	577 607	583 002	573 400	578 000
Sum	2 756 228	2 865 982	2 742 502	2 833 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	156 242	123 000	310 693	160 000
Sum	156 242	123 000	310 693	160 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	3 833	20 000	2 140	10 000
Verktøy	42 149	32 000	30 627	32 000
Driftsmateriale	83 139	20 000	26 528	60 000
Arbeidsklær og verneutstyr	12 806	7 000	8 315	11 000
Kontorrekvisita	17 390	10 000	17 696	21 000
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	7 596	4 000	4 428	4 000
Drivstoff	9 000	10 000	13 377	14 000
Annen kostnad transportmidler	366	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	1 000	0	0
Gaver	8 563	3 000	9 405	0
Styrekostnader	15 508	16 000	22 070	16 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	231	0	1 747	0
Bank og kortgebyrer	4 543	4 000	4 641	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	29 752	15 000	11 710	125 000
Andre driftskostnader	4 388	24 000	15 255	24 000
Sum	241 138	170 000	170 939	322 000

Annen leiekostnad er leie av postboks og luftslurper.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	281 581	6 410	186 991	110 000
Sum	281 581	6 410	186 991	110 000

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 742 214	3 717 991	3 179 664	3 665 005
Andre rentekostnader	52	0	34	0
Sum	3 742 265	3 717 991	3 179 699	3 665 005

Note 18 - Bygninger

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

	Infrastruktur elbil	Grillhytte
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 931	0
Årets tilgang :	0	84 460
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 931	84 460
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 931	84 460
Anskaffelsesår :	2023	2024
Antatt levetid i år :		

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



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

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

Gnr 14/bnr 107

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Kameraovervåkn	Lekestativ	Oppvaskmaskin	Ladestasjon for Kameraovervåkn EL-biler	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 794	99 875	32 124	324 867	143 363
Årets tilgang :	0	0	0	23 990	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 794	99 875	32 124	348 857	143 363
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 794	99 875	32 124	233 490	143 363
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	115 367	0
Årets avskrivninger :	0	4 162	0	37 945	0
Anskaffelsesår :	2013	2014	2014	2017	2018
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Andre driftsmidler

	Fliskutter	Snøfreser/Gressklip	Fargemaskin	Xerox	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 498	96 030	33 750		43 970
Årets tilgang :	0	0	0		0
Årets avgang :	0	0	0		0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 498	96 030	33 750		43 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 498	88 028	33 750		43 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0		0
Bokført verdi pr.31.12:	0	8 003	0		0
Årets avskrivninger :	0	9 603	0		0
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016		2020
Antatt levetid i år :	5	10	5		3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 22 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	5 812	5 675
Innskudd	205	137
Sum	6 017	5 812

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	15 900	15 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-25 228 324	-27 070 918
Årets endringer i egenkapital	4 136 637	1 842 594
Sum egenkapital pr. 31.12.	-21 075 787	-25 212 424

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

Note 24 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	6 438 500	6 438 500
Sum	6 438 500	6 438 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	73 119 616	74 663 110
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 804 180	44 719 720

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Garasjelån
Lånenummer:	16366708271	12133622290
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2046	20.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	64 941 980	5 873 038
Lånesaldo 01.01:	63 425 392	4 799 218
Avdrag i perioden:	1 434 917	108 577
Lånesaldo 31.12:	61 990 475	4 690 641
Saldo 5 år frem i tid:	53 487 609	4 047 253

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622290	78	60 136	4 690 608
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366708271	75	396 897	29 767 275
	84	383 610	32 223 240



Resultat og balanse med noter for Gneisvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gneisvegen Borettslag

Styreleder	Jan Bakkevoll (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Robin Ersfjord (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Stian Olsen Strand (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Oda Karoline Myrslett Henriksen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	May Lisbeth Isaac (sign.)	08.04.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Gneisvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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 kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 004TK-LXWFP-MHBL2-HW8FU-XFC0-EONF2



PENNEO

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

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

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-10 13:03:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 004TK-LXWFP-MHBL2-HW8FU-XFC0-EQNF2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.