



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 05.07.2021 - 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 586 504	
Sum inntekter		4 586 504	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		165 865	
Sum kostnader		165 865	0
Driftsresultat		4 420 639	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		88 534	
Sum finanskostnader		88 534	0
Netto finans		-88 534	0
Ordinært resultat før skattekostnad		4 332 105	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 332 105	0
Årsresultat		4 332 105	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 332 105	
Sum overføringer og disponeringer		4 332 105	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		288 365 000	
Sum varige driftsmidler		288 365 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		288 365 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 863	
Sum fordringer		77 863	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		461 985	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 985	
Sum omløpsmidler		539 848	0
SUM EIENDELER		288 904 848	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	0
Sum innskutt egenkapital		325 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 339 155	
Sum opptjent egenkapital		4 339 155	
Sum egenkapital		4 664 155	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 832 500	
Øvrig langsiktig gjeld		144 182 500	
Sum annen langsiktig gjeld		284 015 000	0
Sum langsiktig gjeld		284 015 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 534	
Leverandørgjeld		12 724	
Annen kortsiktig gjeld		124 435	
Sum kortsiktig gjeld		225 693	0
Sum gjeld		284 240 693	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 904 848	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 467806

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 05.07.2021 - 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 586 504	
Sum inntekter		4 586 504	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		165 865	
Sum kostnader		165 865	0
Driftsresultat		4 420 639	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		88 534	
Sum finanskostnader		88 534	0
Netto finans		-88 534	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 332 105	0
Årsresultat		4 332 105	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 332 105	
Sum overføringer og disponeringer		4 332 105	



Sum opptjent egenkapital	4 339 155	
Sum egenkapital	4 664 155	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	139 832 500	
Øvrig langsiktig gjeld	144 182 500	
Sum annen langsiktig gjeld	284 015 000	0
Sum langsiktig gjeld	284 015 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 534	
Leverandørgjeld	12 724	
Annen kortsiktig gjeld	124 435	
Sum kortsiktig gjeld	225 693	0
Sum gjeld	284 240 693	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	288 904 848	0



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN 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

Granitten Borettslag

11. mai 2022

Selskapsnummer: 1967





Velkommen til årsmøte i Granitten Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2022 kl. 18:30, Litteraturhuset Fredrikstad, Storgata 11.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Granitten Borettslag



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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning til styrommet.no.pdf

Sak 3

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen



på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Tommy Ragnar Larsen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Granitten Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Granitten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927752778, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Kompaniveien 2,4,6,8,10

Gårds- og bruksnummer:
603 320

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

Granitten 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Gneisen Utomhussameie

Borettslaget er medeier i Gneisen Utomhussameie på gnr. 603 bnr 313 sammen med Lyngen borettslag. Styremedlemmer fra Granitten borettslag og Lyngen borettslag vil velges inn i utomhussameiets styre og sammen vil borettslagene drifte felles utomhuseiendom.



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 236 504.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 165 865.

Resultat

Årets resultat på kr 4 332 105 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 4 350 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr -17 895.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 314 155 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

Det er satt opp et budsjett for et ordinært driftsår for fastsettelse av felleskostnader (borettslagets inntekter).

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinært vedlikehold som serviceavtaler, renhold, vaktmester, kommunale avgifter mv.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Eiendomsskatten i Fredrikstad kommune er på 3,4 promille av takst etter et bunnfradrag på kr 1 million.

Vann- og avløpskostnad består av abonnementsgebyr vann (fast del): kr 957,50, forbruksgebyr vann (variabel del): kr/m³ 9,75, abonnementsgebyr avløp (fast del): kr 1 516,25, forbruksgebyr avløp (variabel del): kr/m³ 21,74.

Renovasjonsgebyr pr 5 m³ er kr 56 449 pr 1. januar 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettet med samme energikostnader som beregnet for borettslag av tilsvarende størrelse.

Forsikring

Forsikringspremien er betalt til og med 14.11.2022.

Lån

Granitten Borettslag har lån i OBOS-banken AS tilknyttet IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld mulig). Lånet er et annuitetslån med flytende rente p.t. 1,75%, 40 års løpetid med 5 års avdragsfrihet. Det er forventet renteøkning i løpet av året. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Borettslaget betaler kr 91 650 eks. mva i forretningsførerhonorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Granitten 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no Utarbeidet med regnskap og revisjonsberetning til styrerommet.no.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Granitten Borettslag

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.

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>.

Sarpsborg, 27. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



GRANITTEN BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

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	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	0	0	314 155
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 339 155	0	0
Kjøp av bygning	-288 365 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	9 144 182 500	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	10 144 182 500	0	0
Investering i aksjer/andeler	325 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	8 -4 350 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	314 155	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	314 155	0	314 155

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	539 848
Kortsiktig gjeld	-225 693
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	314 155



GRANITTEN BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 05.07.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		88 534	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	147 970	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		236 504	0	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-7 050	0	0
Kostnader sameie	12	-3 545	0	0
Drift og vedlikehold	3	-3 055	0	0
Forsikringer		-11 124	0	0
Kommunale avgifter	4	-35 466	0	0
Ladepunkt		-7 003	0	0
Energi/fyring		-75 091	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-450	0	0
Andre driftskostnader	5	-23 081	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-165 865	0	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		70 639	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld		4 350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 420 639	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter				
Finanskostnader	6	-88 534	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 534	0	0
ÅRSRESULTAT		4 332 105	0	0
Overføringer:				
Til annen egenkapital		4 332 105		



GRANITTEN BORETTSLAG - UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	7	288 365 000
SUM ANLEGGSMIDLER		288 365 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		77 863
Driftskonto OBOS-banken		461 985
SUM OMLØPSMIDLER		539 848
SUM EIENDELER		288 904 848
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 65 * 5000		325 000
Opptjent egenkapital	8	4 339 155
SUM EGENKAPITAL		4 664 155
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	9	139 832 500
Borettsinnskudd	10	144 182 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		284 015 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		12 724
Påløpte renter		88 534
Annen kortsiktig gjeld	11	124 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		225 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		288 904 848
Pantstillelse		799 600 000
Garantiansvar	12	0



Fredrikstad, 25.04.2022
Styret i Granitten Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/

Tommy Ragnar Larsen /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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	119 721
Akonto oppvarming	20 716
Garasje	5 380
Strøm elbil	2 153
Kapitalkostnader på IN-lån	88 534
Overført til kapitalkostnader	-88 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	147 970

NOTE: 3**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 055
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 055

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

NOTE: 4**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 752
Renovasjonsavgift	-9 713
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-35 466

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-6 875
Renhold ved firmaer	-14 915
Andre fremmede tjenester	-889
Bank- og kortgebyr	-403
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 081

NOTE: 6**FINANSKOSTNADER**

Utbygger	-88 534
SUM FINANSKOSTNADER	-88 534

NOTE: 7**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	288 365 000
SUM BYGNINGER	288 365 000

Tomten ble kjøpt i 2021.

Gnr.603/bnr.320

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

**NOTE: 8****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 845
Egenkapital fra IN 2021	4 350 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 339 155

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

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

NOTE: 9**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Gjeld til utbygger	-144 182
Opprinnelig, 2021	500
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, IN	4 350 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-139 832 500

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt i fem år etter utbetaling.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Vedlegg 1

Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning til styrevernet.no.pdf

**Potensiell endring i felleskostnader når avdragene påløper.**

1009, 3002	1 800
2009	2 150
1012	2 250
1004	2 300
3009	2 350
2004	2 400
2012, 3004	2 450
4004, 4009	2 500
3012	2 550
2003	2 600
1008, 1010	2 800
2008	2 950
1011, 1013	3 000
3008	3 100
1003, 1005	3 150
2013	3 200
4008	3 250
3013	3 350
3003	3 400
4003	3 450
2005, 2010	3 500
2002, 3010	3 550
1007, 2011, 3005	3 600
4005, 4010	3 650
3011	3 700
2007	3 850
1002	4 000
3007	4 100
4007	4 300
4002	4 350
5006	4 550
1001, 1006, 6002	4 750
5003	4 900
5007	4 950
4012	5 100
6003	5 150
2006	5 200
5010	5 250
2001, 3006	5 400
	5 450
5008	5 500
3001	5 600
4001, 4006, 4011, 6004	5 650
5009	5 800
5001	5 900
5005	5 950
6001	6 100

NOTE: 10

Vedlegg 1

Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning til styrevernet.no.pdf

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021 -144 182 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -144 182 500**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -124 435

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -124 435**NOTE: 12****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen utomhussameie

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten «kostnader sameie».

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Gneisen Utomhussameie.



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7984719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (datoer ikke fastsatt) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en



måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Ved overlevering fra utbygger er energiattest utlevert.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 1967 **Selskapsnavn:** Granitten Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.