



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 650 514	10 572 550
Sum inntekter		10 650 514	10 572 550
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	337 556
Annen driftskostnad		7 462 453	8 043 090
Sum kostnader		7 747 703	8 380 646
Driftsresultat		2 902 811	2 191 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 709	115 124
Sum finansinntekter		106 709	115 124
Annen finanskostnad		915 664	1 156 742
Sum finanskostnader		915 664	1 156 742
Netto finans		-808 955	-1 041 618
Ordinært resultat før skattekostnad		2 093 856	1 150 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 093 856	1 150 286
Årsresultat		2 093 856	1 150 286
Totalresultat		2 093 856	1 150 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 093 856	1 150 286
Sum overføringer og disponeringer		2 093 856	1 150 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	-1 600
Andre fordringer		95 729	90 146
Sum fordringer		96 780	88 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 304 143	5 450 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 304 143	5 450 723
Sum omløpsmidler		6 400 923	5 539 269
SUM EIENDELER		6 440 925	5 579 271

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 052 430	25 146 286
Sum opptjent egenkapital		-23 052 430	-25 146 286
Sum egenkapital		-23 052 430	-25 146 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 629 678	29 814 899
Sum annen langsiktig gjeld		28 629 678	29 814 899
Sum langsiktig gjeld		28 629 678	29 814 899
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183 605	234 399
Leverandørgjeld		554 974	471 660
Skyldige offentlige avgifter			14 652
Annen kortsiktig gjeld		125 098	189 947
Sum kortsiktig gjeld		863 677	910 658
Sum gjeld		29 493 355	30 725 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 440 925	5 579 271



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 579070

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 650 514	10 572 550
Sum inntekter		10 650 514	10 572 550
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	337 556
Annen driftskostnad		7 462 453	8 043 090
Sum kostnader		7 747 703	8 380 646
Driftsresultat		2 902 811	2 191 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 709	115 124
Sum finansinntekter		106 709	115 124
Annen finanskostnad		915 664	1 156 742
Sum finanskostnader		915 664	1 156 742
Netto finans		-808 955	-1 041 618
Ordinært resultat før skattekostnad		2 093 856	1 150 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 093 856	1 150 286
Årsresultat		2 093 856	1 150 286
Totalresultat		2 093 856	1 150 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 093 856	1 150 286
Sum overføringer og disponeringer		2 093 856	1 150 286



Organisasjonsnr: 974 231 786
GRANLY BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	-1 600
Andre fordringer		95 729	90 146
Sum fordringer		96 780	88 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 304 143	5 450 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 304 143	5 450 723
Sum omløpsmidler		6 400 923	5 539 269
SUM EIENDELER		6 440 925	5 579 271
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	23 052 430	25 146 286
Sum opptjent egenkapital	-23 052 430	-25 146 286
Sum egenkapital	-23 052 430	-25 146 286
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 629 678	29 814 899
Sum annen langsiktig gjeld	28 629 678	29 814 899
Sum langsiktig gjeld	28 629 678	29 814 899
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 605	234 399
Leverandørgjeld	554 974	471 660
Skyldige offentlige avgifter		14 652
Annen kortsiktig gjeld	125 098	189 947
Sum kortsiktig gjeld	863 677	910 658
Sum gjeld	29 493 355	30 725 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 440 925	5 579 271



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
0.00

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

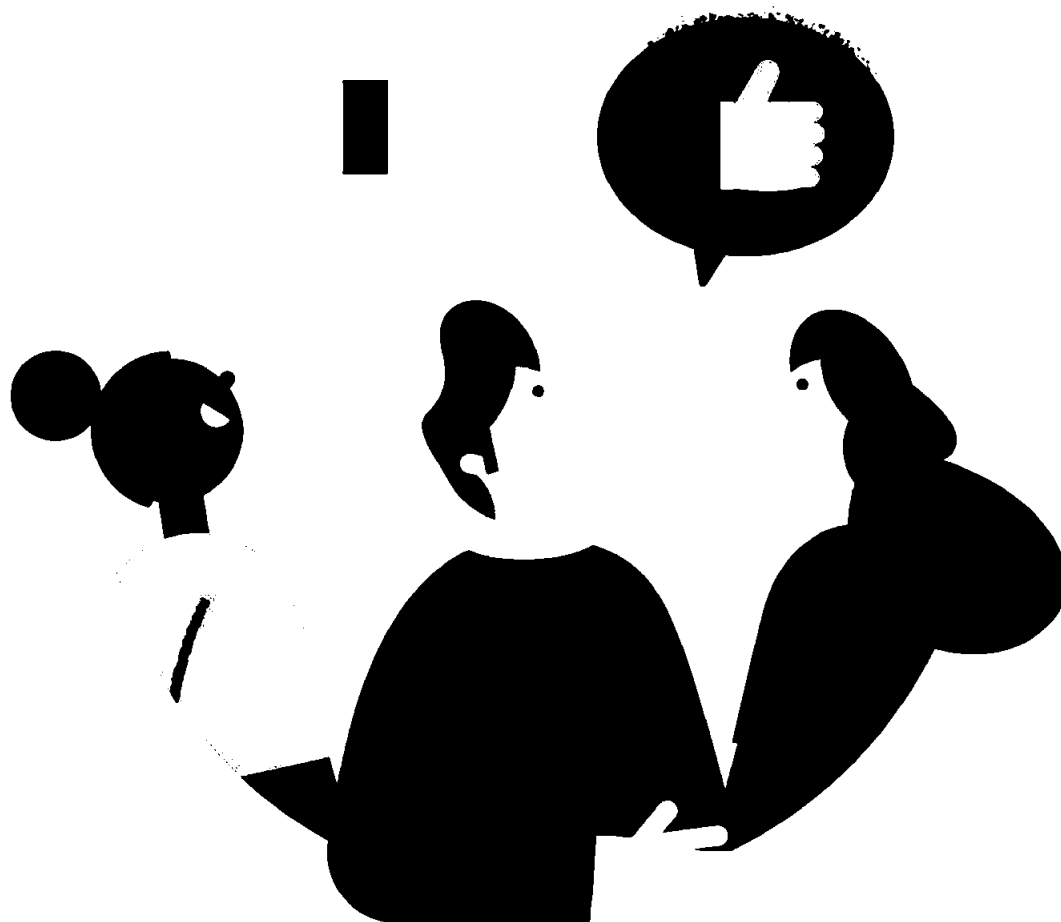
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

4198 Granly Boligsameie





Til seksjonseierne i Granly Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Torsdag 10. mars 2022 kl. 18:00 i Myrsletta Grendhus, Ski.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Granly Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Granly Boligsameie
avholdes Torsdag 10.03.2022 kl. 18:00 i Myrsletta Grendehus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

- A) Garasjeplasser i Myrveien 39
- B) Prøveprosjekt med parkeringsselskap
- C) Utvidelse av parkeringsplasser

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Ski, 9. februar 2022

Styret i Granly Bs

Morten A Roness/s/ Gunn Korsbøen/s/ Wenche Destad/s/

Petter Knudsen/s/ Gro Tronvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Morten A Roness	Kollenveien 1	2020-2022
Nestleder	Gunn Korsbøen	Myrveien 41 A	2021-2023
Styremedlem	Wenche Destad	Myrveien 41 A	2021-2023
Styremedlem	Petter Knudsen	Skogveien 36 B	2021-2023
Styremedlem	Gro Tronvold	Myrveien 37 A	2020-2022
Varamedlem	Anne Berit Lurfald	Myrveien 41 D	2021-2022
Varamedlem	Vibeke Nystad	Myrveien 41 C	2021-2022
Valgkomiteen			
Björg Borgaas		Myrveien 41 C	2021-2022
Hans Kristian Midtsjø		Myrveien 41 E	2021-2022
Tove Sundnes		Myrveien 39 B	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Myrveien 37 A-F
Myrveien 39 A og B
Myrveien 41 A-E
Skogveien 36 A-F

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2021

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

Helse-, miljø og sikkerhet, 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.

Årlige dugnader

Dugnad i sameiet ble ikke avholdt i 2021 på grunn av koronasituasjonen.

«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.

Avfallshåndtering

Avfallsordningen fungerer etter intensjonene og gir et ryddig inntrykk av sameiet.

På grunn av opphopning av avfall ved avfallspunkt mellom M39 og M41, har styret installert lås med brikke for beboere i M41.

Felles container mellom M41 og S36 har blitt benyttet til avfall som har påført sameiet ekstra kostnader, som el-artikler, spesialavfall, «flyttelass», svarte søppelsekker m.m. Styret har derfor besluttet å avvikle ordningen.

El-bil lading

El.anlegget i garasjene er oppgradert og det er lagt til rette for el-billading.

Kapasiteten på utendørs ladepunkt mellom M39 og M37 forutsetter at beboere med garasje plass installerer egne ladepunkt og benytter disse.

Parkeringsplasser

Det er fortsatt problemer med kapasitet på utendørs parkeringsplasser. Styret henstiller alle med garasje plass til å bruke disse slik at parkeringsplasser er tilgjengelig for beboere uten garasje plass og våre gjester.

Vann og avløp

Det er gjennomført spyling av samtlige stammer i M37, og rapport etter dette arbeidet viser god funksjon. Styret har derfor vedtatt å utsette ytterligere tiltak inntil det oppstår nye problemer i sameiet.

Vaktmestertjeneste

Ettersom sameiet ikke har ansatt egen vaktmester, blir disse oppgavene utført av TBB Eiendom. Arbeidet følges opp av styrets nestleder. TBB rapporterer til styret ved sjekkliste for utførte oppgaver.



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.

Asfaltering

av parkeringsplasser ble gjennomført våren 2021 og har gitt sameiet et utseendemessig løft.

Branninstruks

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

Tyveri

Sameiet har dessverre hatt en del 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
- Korrespondanse med Nordre Follo kommune vedrørende økte avgifter for vann og avløp

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@styrerommet.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 firmaet A-Teamgruppen AS.



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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 10 650 514,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 747 703,-.

Dette er høyere enn budsjettet. Størst negativt avvik ser man under posten kommunale avgifter som hadde et negativt avvik på grunn av mottatt avregning for betydelig høyere vannforbruk i 2020. Denne avregningen mottas først i mars 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 2 093 856,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 577 24,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbrugsgebyrene på vann- og avløp faktureres sameiet, dette gebyret reduseres med 9%.

Abonnementsgebyrene på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte. Prisene kan leses på nettsidene til Nordre Follo kommune.

**Energikostnader**

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 97 000-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granly Bs.

Lån

Sameiet har annuitetslån i Handelsbanken, med rente på 3%.
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 2022.

Budsjettet er basert på økt innkreving av strøm til el-billading fra 01.03.2022.

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 viser et overskudd på kr. 2.093.856. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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:	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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 638 564	10 543 696	10 635 000	10 653 000
Andre inntekter	3	11 950	28 854	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 650 514	10 572 550	10 635 000	10 653 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-95 556	-98 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-242 000	-242 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 563	-11 438	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-304 710	-297 275	-305 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-63 368	-158 592	-150 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 825 267	-2 103 490	-2 405 000	-2 160 000
Forsikringer		-792 169	-759 573	-813 000	-890 000
Kommunale avgifter	9	-1 672 984	-2 309 479	-930 000	-1 500 000
Energi/fyring		-602 506	-273 470	-450 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 176 117	-1 135 943	-1 193 000	-1 312 000
Andre driftskostnader	10	-1 013 770	-993 831	-1 034 000	-1 095 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 747 703	-8 380 646	-7 632 000	-8 196 000
DRIFTSRESULTAT		2 902 811	2 191 904	3 003 000	2 457 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 709	115 124	0	0
Finanskostnader	12	-915 664	-1 156 742	-1 031 000	-954 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-808 955	-1 041 618	-1 031 000	-954 000
ÅRSRESULTAT		2 093 856	1 150 286	1 972 000	1 503 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 093 856	1 150 286		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	40 002	40 002
SUM ANLEGGSMIDLER		40 002	40 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 276	11 343
Kundefordringer		1 051	-1 600
Forskuddsbetalte kostnader		76 890	74 371
Andre kortsiktige fordringer	13	5 563	4 432
Driftskonto OBOS-banken		1 168 951	1 311 320
Driftskonto OBOS-banken II		3 254	4 872
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	9 792
Sparekonto OBOS-banken		5 131 937	4 124 738
SUM OMLØPSMIDLER		6 400 923	5 539 269
SUM EIENDELER		6 440 925	5 579 271
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-23 052 430	-25 146 286
SUM EGENKAPITAL		-23 052 430	-25 146 286
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 629 678	29 814 899
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 629 678	29 814 899
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		124 594	182 679
Leverandørgjeld		554 974	471 660
Skyldige offentlige avgifter		0	14 652
Påløpte renter		74 221	134 453
Påløpte avdrag		109 384	99 946
Annen kortsiktig gjeld	17	504	7 268
SUM KORTSIKTIG GJELD		863 677	910 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 440 925	5 579 271
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ski, 9. februar 2022
Styret i Granly Boligsameie

Morten A Roness/s/

Wenche Destad/s/

Petter Knudsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	9 443 808
Canal Digital/bredb.	984 456
Garasje	118 800
Strøm elbil	46 250
Biloppst.pl. i gar.anlegg Granly BS	35 200
Bod	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 644 714

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-6 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 638 564

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	400
Lading av kjøretøy mm	2 250
Nøkler	9 300
SUM ANDRE INNTEKTER	11 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 250
OBOS Prosjekt AS	-2 828
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 290
SUM KONSULENTHONORAR	-63 368

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

Hovedentreprenør: Oslo&Follo Byggtjenester as - Fasade rehabilitering	-501 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-501 000
Drift/vedlikehold bygninger	-132 178
Drift/vedlikehold VVS	-11 761
Drift/vedlikehold elektro	-129 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-875 816
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-45 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 429
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 825 267

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 672 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 672 984

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 289
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-89 846
Lyspærer og sikringer	-2 747
Vaktmestertjenester	-514 790
Renhold ved firmaer	-278 866
Snørydding	-42 599
Andre fremmede tjenester	-5 352
Kopieringsmateriell	-2 089
Trykksaker	-1 436
Andre kontorkostnader	-20 045
Porto	-14 429
Bank- og kortgebyr	-6 057
Velferdskostnader	-1 226
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 013 770

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 199
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	799
Kundeutbytte fra Gjensidige	98 711
SUM FINANSINNTEKTER	106 709

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-915 664
SUM FINANSKOSTNADER	-915 664

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 14**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.

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: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -32 150 000

Nedbetalt tidligere 2 335 101

Nedbetalt i år 1 185 221

-28 629 678**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-28 629 678**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-504**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-504**



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Garasjeplasser i Myrveien 39

Det er behov for å tilby så mange som mulig garasjeplass i Myrveien 39, da alle leiligheter i denne blokken ikke har garasjeplass.

Det er 72 leiligheter i Myrveien 39. Av disse eier 25 leiligheter garasjeplass og totalt er det 38 garasjeplasser i Myrveien 39. Sameiet eier altså 13 garasjeplasser i Myrveien 39. Av de 13 plassene er det 4 garasjeplasser som leies ut til andre enn eiere i Myrveien 39.

I Myrveien 37, 41 og Skogveien 36 eier alle leiligheter garasjeplass, bortsett fra 1 leilighet i Myrveien 37, som ble solgt uten garasjeplass i 1990. Her kan ikke sameiet gjøre noe for en annen fordeling. Men i Myrveien 39 er det annerledes.

Forslag til vedtak:

Sameiet sier opp avtalen med de 4 som ikke er eiere i sameiet eller bor i Myrveien 39. Disse plassene stilles til disposisjon for eiere i Myrveien 39 som eier bil, men ikke har garasjeplass fra før.

Alle som leier garasjeplass av sameiet betaler kr. 200,- pr. mnd. og styret forslår at denne prisen blir stående på de 4 plassene som nå skal leies ut til eiere i Myrveien 39 i fremtiden.

Eiere uten garasjeplass i Myrveien 39 må søke styret om en av de fire plassene som blir ledig innen 1. september 2022 og plassene blir fordelt ved loddtrekning på førstkomende styremøte. Loddtrekning blir foretatt av en eier i sameiet som ikke sitter i styret. Fremtidige ledige garasjeplasser blir utlyst på samme måte som beskrevet via Vibbo og trekkes på samme måte som beskrevet.

B) Prøveprosjekt med parkeringsselskap

Beskrivelse

Parkeringssituasjonen i sameiet er uholdbar som følge av mange faktorer, spesielt at de som har garasjeplass ikke benytter disse. Gjester får ikke parkert og vi opplever at parkeringsplassen i noen tilfeller brukes flittig av andre enn de som bor i sameiet, bl.a. som pendlerparkering.

Styret foreslår et prøveprosjekt hvor vi lager en avtale med et parkeringsselskap om å håndheve et system med f.eks. parkeringskort (som skal ligge synlig i bilen), en app-løsning eller lignende for å sikre at ikke uvedkommende parkerer over lengre tid i sameiet, samt at de som har garasjeplass bruker disse.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå en midlertidig avtale (1-2 år) med et parkeringsselskap for å sikre at eiere, leieboere og deres gjester har bedre tilgang til parkeringsplasser ute og at utnyttelsen av garasjeanleggene øker.



C) Utvidelse av parkeringsplasser

Beskrivelse

Granly Boligsameie har ca. 100 parkeringsplasser ute. I en tid hvor de fleste har 2 biler og med det trykk vi opplever på våre parkeringsplasser ønsker styret å vurdere mulighetene for å øke antall parkeringsplasser på den store parkeringsplassen mellom M37 og M39 med ca. 5-10 nye parkeringsplasser. Estimert kostnad kr. 400.000,-. Det er viktig å påpeke at det må gjøres skikkelig grunnarbeider for å sikre en jevn og kvalitetsmessig opparbeidelse av disse nye plassene og at det rent teknisk (bl.a. krav til drenering på store asfaltflater) kan gjennomføres. Prisen som er oppgitt over og er ett anslag. Anbudskonkurranse skal gjøres og flere tilbud vurderes. Man må også her se på effekten av forslag 1 og 2 for å behovsprøve dette ytterligere og på sikt.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør for å anlegge disse ekstra parkeringsplassene på parkering mellom M37 og M39 mot rekkehusene i sør, forutsatt at styret ser behovet etter å ha gjennomført forslag 1 og 2.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Morten Roness

B. Som styremedlemmer for hhv 1 og 2 år foreslås:

Anne Berit Lerfald (2 år)

Gro Tronvold (1 år)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunn Korsbøen

Wenche Destad (har trukket seg)

Petter Knutsen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marit Gulbrandsen

2. Kari Mette Mjønner

I valgkomiteen for Granly Boligsameie

Bjørg Borgaas
Hans Kristian Midtsjø
Tove Sundnes



Annen informasjon om sameiet

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Granly Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



4198 Granly Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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