



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	13 361 576	12 416 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 361 576</b>	<b>12 416 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	1 103 807	1 015 863
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	95 250	102 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	9 751 248	6 553 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 950 303</b>	<b>7 671 028</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 411 273</b>	<b>4 745 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>82 637</b>	<b>19 468</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>1 811 825</b>	<b>954 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 729 188</b>	<b>-935 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 411 271</b>	<b>4 745 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 411 271</b>	<b>4 745 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 086</b>	<b>3 810 742</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 086	3 810 742
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>682 086</b>	<b>3 810 742</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 25	44 654 789	43 805 233
Maskiner og anlegg	20,21	239 117	334 366
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 893 906</b>	<b>44 139 599</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 899 581</b>	<b>44 145 237</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 188	59 289
Andre fordringer		383 034	388 912
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 222</b>	<b>448 200</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	4 646 434	6 788 682
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 640 759</b>	<b>6 783 045</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 063 981</b>	<b>7 231 245</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 753 003</b>	<b>-31 563 745</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	23	<b>-27 055 018</b>	<b>-27 737 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	69 778 220	71 920 836
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 216 720</b>	<b>78 359 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 216 720</b>	<b>78 359 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		474 234	471 208
Skyldige offentlige avgifter		39 797	32 683
Annen kortsiktig gjeld	25,26	287 828	250 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 859</b>	<b>754 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 018 580</b>	<b>79 113 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 395868

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 224 235  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GNEISVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Etasje 4  
Nerstranda Senter  
9288 TROMSØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 951 224 235  
GNEISVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	13 361 576	12 416 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 361 576</b>	<b>12 416 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	1 103 807	1 015 863
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20,21	95 250	102 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	9 751 248	6 553 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 950 303</b>	<b>7 671 028</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 411 273</b>	<b>4 745 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>82 637</b>	<b>19 468</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>1 811 825</b>	<b>954 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 729 188</b>	<b>-935 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 411 271</b>	<b>4 745 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 411 271</b>	<b>4 745 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>682 086</b>	<b>3 810 742</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 086	3 810 742
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>682 086</b>	<b>3 810 742</b>



Organisasjonsnr: 951 224 235  
GNEISVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,25	44 654 789	43 805 233
Maskiner og anlegg	20,21	239 117	334 366
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>44 893 906</b>	<b>44 139 599</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 899 581</b>	<b>44 145 237</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		40 188	59 289
Andre fordringer		383 034	388 912
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 222</b>	<b>448 200</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	4 646 434	6 788 682
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 640 759</b>	<b>6 783 045</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 063 981</b>	<b>7 231 245</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 753 003</b>	<b>-31 563 745</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>23</b>	<b>-27 055 018</b>	<b>-27 737 103</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	69 778 220	71 920 836
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 438 500	6 438 500



Sum annen langsiktig gjeld	76 216 720	78 359 336
Sum langsiktig gjeld	76 216 720	78 359 336
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	474 234	471 208
Skyldige offentlige avgifter	39 797	32 683
Annen kortsiktig gjeld	25,26 287 828	250 358
Sum kortsiktig gjeld	801 859	754 249
Sum gjeld	77 018 580	79 113 585
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>



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**



		<b>Årsregnskap 2022 Gneisvegen Borettslag</b>			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	13 162 014	12 906 648	12 272 962	15 301 986
Andre driftsinntekter	2	199 562	0	143 924	127 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 361 576</b>	<b>12 906 648</b>	<b>12 416 886</b>	<b>15 428 986</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	834 957	785 897	785 863	918 614
Styrehonorar	4	268 850	230 000	230 000	268 000
Revisjonshonorar	5	16 344	12 958	16 780	14 000
Forretningsførerhonorar		285 000	285 000	285 000	295 830
Konsulenttjenester	6	98 298	100 000	85 087	107 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	4 417 234	4 615 000	963 261	2 500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	18 153	0	408 573	31 500
Annet vedlikehold	9	853 988	675 000	764 933	752 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	7 738	110 000	0	40 000
Kostnader TV/Internett		912 815	990 252	996 330	1 092 480
Forsikringskader	11	10 000	0	0	0
Forsikring	12	362 193	362 362	338 922	397 900
Kontingenter		47 700	47 700	47 700	47 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 464 936	2 432 000	2 341 130	2 748 002
Energi og brensel	14	107 548	101 000	94 911	120 000
Andre driftskostnader	15	149 301	97 300	210 540	86 700
Avskrivninger	20, 21	95 250	102 158	102 000	88 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 950 303</b>	<b>10 946 627</b>	<b>7 671 028</b>	<b>9 507 755</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 411 273</b>	<b>1 960 021</b>	<b>4 745 858</b>	<b>5 921 231</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	82 637	6 410	19 468	6 410
Finanskostnader	17	1 811 825	1 145 103	954 584	3 112 841
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-1 729 188</b>	<b>-1 138 693</b>	<b>-935 116</b>	<b>-3 106 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>682 086</b>	<b>821 328</b>	<b>3 810 742</b>	<b>2 814 800</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		682 086	0	3 810 742	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>682 086</b>	<b>0</b>	<b>3 810 742</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		6 476 996	6 476 996	5 016 058	4 262 121
Periodens resultat		682 086	821 328	3 810 742	2 814 800
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		95 250	102 158	102 000	88 029
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-849 557	0	0	0
Avdrag på lån		-2 142 616	-2 388 676	-2 451 795	-1 687 633
Innskudd øremerkede midler		-37	-10	-9	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-2 214 875</b>	<b>-1 465 200</b>	<b>1 460 938</b>	<b>1 215 196</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>4 262 121</b>	<b>5 011 796</b>	<b>6 476 996</b>	<b>5 477 317</b>

## Gneisvegen Borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Gneisvegen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 25	42 415 789	41 566 233
Tomter	19, 25	2 239 000	2 239 000
Andre fellesanlegg	20	199 694	270 684
Andre driftsmidler	21	39 423	63 682
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>44 893 906</b>	<b>44 139 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	22	5 675	5 637
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 675</b>	<b>5 637</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 899 581</b>	<b>44 145 237</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		40 188	59 289
Forskuddsfakturerte kostnader		381 811	351 325
Kundefordringer		0	700
Andre fordringer		1 223	36 887
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 222</b>	<b>448 200</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 616 200	6 746 985
Innestående på skattetrekkkonto		24 559	36 060
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>4 640 759</b>	<b>6 783 045</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 063 981</b>	<b>7 231 245</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>

Gneisvegen Borettslag



## Balanse desember 2022 Gneisvegen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital 01.01		-27 753 003	-31 563 745
Årets endringer i egenkapital		682 086	3 810 742
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>23</b>	<b>-27 055 018</b>	<b>-27 737 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	25, 26	69 778 220	71 920 836
Borettsinnskudd	24, 25	6 438 500	6 438 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 216 720</b>	<b>78 359 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 716	7 421
Leverandørgjeld		474 234	471 208
Skyldig off. myndigheter		39 797	32 683
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		75 973	71 942
Påløpne renter		93 244	40 004
Påløpne avdrag	25, 26	78 423	78 423
Gjeld finansieringsforetak		16 472	52 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 859</b>	<b>754 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 018 580</b>	<b>79 113 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 963 562</b>	<b>51 376 481</b>

31.12.22

Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Bakkevoll  
Styreleder

Robin Ersfjord  
Styremedlem

Stian Olsen Strand  
Styremedlem

May Lisbeth Isaac  
Styremedlem

Gneisvegen Borettslag



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:

Avskrivingsraten 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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	8 134 812	8 134 812	7 746 660	8 460 204
Garasjeleie	151 632	151 632	151 632	151 632
Renter lån	1 692 747	1 145 124	822 744	3 112 841
TV - Internett	902 823	990 252	947 254	1 092 480
Inntekter dugnad	95 400	95 400	95 400	95 400
Avdrag lån	2 184 600	2 389 428	2 509 272	2 389 428
<b>Sum</b>	<b>13 162 014</b>	<b>12 906 648</b>	<b>12 272 962</b>	<b>15 301 986</b>

Borettslaget består av 159 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Brøyterefusjon	153 899	0	131 880	127 000
Inntekter elbillading	35 823	0	0	0
Andre inntekter	9 840	0	12 044	0
<b>Sum</b>	<b>199 562</b>	<b>0</b>	<b>143 924</b>	<b>127 000</b>

Andre inntekter er fakturering av snøbrøyting.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	615 398	635 283	593 786	750 000
Overtid	11 089	0	0	0
Påløpte feriepenger	75 972	76 234	71 941	76 234
Diverse honorarer	0	0	0	18 000
Bonus/provisjon	5 000	0	5 000	0
Andre honorarer	28 800	0	24 000	0
Arbeidsgiveravgift	74 677	74 380	67 379	74 380
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	6 002	0	5 683	0
Pensjonskostnader	16 316	0	15 808	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	1 624	0
Gaver til ansatte	0	0	642	0
Yrkesskadeforsikring	1 705	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>834 957</b>	<b>785 897</b>	<b>785 863</b>	<b>918 614</b>

Borettslaget har ansatt en vaktmester. I tillegg har borettslaget hatt midlertidige ansatte i sommerperioden. Borettslaget har tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	268 850	230 000	230 000	268 000
<b>Sum</b>	<b>268 850</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>	<b>268 000</b>

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

## Gneisvegen Borettslag - noter



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	16 344	12 958	16 780	14 000
<b>Sum</b>	<b>16 344</b>	<b>12 958</b>	<b>16 780</b>	<b>14 000</b>

Revisjonshonorar er ordinær revisjon og tilleggsrevisjon knyttet til vurderinger rundt vesentlig vedlikeholdskostnader. Beløpet er inkl. mva.

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	42 000	0	45 000
Honorar for juridisk rådgivning	39 036	0	0	0
Teknisk rådgivning	59 262	58 000	85 087	62 000
<b>Sum</b>	<b>98 298</b>	<b>100 000</b>	<b>85 087</b>	<b>107 000</b>

Juridisk bistand er advokatbistand fra Rekve, Pleyrn & Co DA.

Teknisk bistand er:

Prosjektledelse fra Bonord, kr 4 900,-

Honorar til Bonord for søknad om brøyterefusjon, kr 1 563,-

Årlig oppdatering av Bevar-HMS av Bonord, kr 11 236,-

Prosjekteringskostnad fra Cowi AS for bruksendring av tilfluktsrom, kr 40 650,-

Årslisens for HMS permen 2022 av NBBL, kr 913,-

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	4 351 410	4 615 000	824 911	2 500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	30 472	0	14 867	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	35 351	0	123 483	0
<b>Sum</b>	<b>4 417 234</b>	<b>4 615 000</b>	<b>963 261</b>	<b>2 500 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 211	0	36 393	1 500
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	16 941	0	368 891	30 000
Reparasjon og vedlikehold heis	0	0	3 289	0
<b>Sum</b>	<b>18 153</b>	<b>0</b>	<b>408 573</b>	<b>31 500</b>

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	367 738	600 000	689 933	640 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 400	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	421 242	0	0	0
Annet vedlikehold	62 608	75 000	75 000	112 000
<b>Sum</b>	<b>853 988</b>	<b>675 000</b>	<b>764 933</b>	<b>752 000</b>

Annet vedlikehold:

Refusjon av innbetalt dugnadspenger til beboere som har deltatt på dugnad i 2022, kr 40 800,-  
Øvrige kostnader er dugnadsarbeid, kr 21 808,-

## Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	100 000	0	25 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	3 375	10 000	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 363	0	0	15 000
<b>Sum</b>	<b>7 738</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>

## Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringskade	10 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt en forsikringskader i 2022. Egenandel kr 10 000 pr skade.

## Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	349 326	349 462	326 598	385 000
Premie sikringsfond felleskostnader	12 867	12 900	12 324	12 900
<b>Sum</b>	<b>362 193</b>	<b>362 362</b>	<b>338 922</b>	<b>397 900</b>

## Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 881 934	1 893 372	1 802 503	2 165 000
Eiendoms- og festeavgift	583 002	538 628	538 627	583 002
<b>Sum</b>	<b>2 464 936</b>	<b>2 432 000</b>	<b>2 341 130</b>	<b>2 748 002</b>

## Gneisvegen Borettslag - noter



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	107 548	101 000	94 911	120 000
<b>Sum</b>	<b>107 548</b>	<b>101 000</b>	<b>94 911</b>	<b>120 000</b>

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	3 000	0	0
Annen leiekostnad	25 632	30 000	64 101	0
Verktøy	4 221	28 000	23 729	30 000
Driftsmateriale	10 131	0	31 779	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 696	0	9 676	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	24 690	0
Kontorrekvisita	8 079	5 000	19 567	20 000
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	9 044	0	811	0
Drivstoff	4 244	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	700	700	700
Fast bilgodtgj oppgavepliktig fra lønssystemet	0	0	106	0
Gaver	3 035	0	0	0
Styrekostnader	18 704	0	8 791	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 621	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 974	3 600	2 925	4 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	17 399	1 000	784	2 000
Andre driftskostnader	38 519	20 000	19 882	22 000
<b>Sum</b>	<b>149 301</b>	<b>97 300</b>	<b>210 540</b>	<b>86 700</b>

Annen leiekostnad er:

Leie av stillas og søppelcontainer fra Remiks, Kr 14 036,-

Leie av garasje plass i forbindelse med lagring utstyr for skifte av vindu, kr 8 000,-

Leie av postboks av Posten Norge AS, kr 2 060,-

Leie av luftslurper av TosLab AS kr 1 536,-

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	82 637	6 410	19 468	6 410
<b>Sum</b>	<b>82 637</b>	<b>6 410</b>	<b>19 468</b>	<b>6 410</b>

## Gneisvegen Borettslag - noter



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 811 641	1 145 103	954 584	3 112 841
Andre rentekostnader	184	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 811 825</b>	<b>1 145 103</b>	<b>954 584</b>	<b>3 112 841</b>

### Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1974

Kostpris opprinnelig	26 354 504
+ rehabilitering år 2004	6 519 000
+ rehabilitering år 1988	440 000
+ rehabilitering år 2005	7 438 700
+ fiber og garasje år 2019	814 029
+ infrastruktur elbillading år 2022	849 557
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>42 415 789</b>

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

#### Omsetning av andelsleiligheter 2022:

	Gj.snittlig omsetningsverdi inkl fellesgjeld:
6 stk 2-roms leilighet	2 527 693
7 stk 4-roms leilighet	3 968 827

### Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 2 239 000

Gnr 14/ bnr 107

Tomten er kjøpt i 1974



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 20 - Andre fellesanlegg

	Kameraovervåknir	Lekestativ	EL-Bil lading	Sum
Anskaffelsesår	2018	2014	2017	
Antall levetid i år	5 år	10 år	10 år	
Anskaffelseskost pr. 01.01.	143 363	99 875	324 867	568 105
+ Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
<b>Kostpris pr. 31.12.</b>	<b>143 363</b>	<b>99 875</b>	<b>324 867</b>	<b>568 105</b>
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	90 797	75 738	130 885	297 420
- Ordinære avskrivninger i år	28 673	9 988	32 330	70 990
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>23 893</b>	<b>14 149</b>	<b>161 652</b>	<b>199 695</b>

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid

### Note 21 - Andre driftsmidler

	Fliskutter	Snøfreser/Gresskl	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	68 822	33 750	31 756
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
<b>Bokført verdi pr.31.12:</b>	<b>0</b>	<b>27 209</b>	<b>0</b>	<b>12 214</b>
Årets avskrivninger :	0	9 603	0	14 657
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5	3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

### Note 22 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	5 637	5 628
Innskudd	37	9
<b>Sum</b>	<b>5 675</b>	<b>5 637</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Gneisvegen Borettslag - noter



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 23 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	15 900	15 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-27 753 003	-31 563 745
Årets endringer i egenkapital	682 086	3 810 742
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-27 055 018</b>	<b>-27 737 103</b>

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. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn i årsregnskapet.

### Note 24 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	6 438 500	6 438 500
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>6 438 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	76 295 143	78 437 759
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 654 789	43 805 233



## Gneisvegen Borettslag - noter

### Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Garasjelån	Bygg	Bytting dører 65% 4-roms og 35% 2.roms
Lånenummer:	12133622290	12133622312	12133629767
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016	2016
Rentesats:	4.06 %	4.06 %	4.06 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2046	15.02.2023	15.02.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 873 038	74 628 747	2 976 942
Lånesaldo 01.01:	5 065 406	64 366 290	2 567 564
Avdrag i perioden:	150 742	1 915 464	76 410
Lånesaldo 31.12:	4 914 664	62 450 826	2 491 154

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622290	78	63 009	4 914 702
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622312	75 84	399 844 386 459	29 988 300 32 462 556
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133629767	75 84	21 590 10 380	1 619 250 871 920



Resultat og balanse med noter for Gneisvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gneisvegen Borettslag**

Styreleder	Jan Bakkevoll (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Stian Olsen Strand (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	May Lisbeth Isaac (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Robin Ersfjord (sign.)	12.04.2023



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gneisvegen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: C2FXZ-UJKCO-AIGDC-5GHAM-000V5-EFCZL



## 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."

### Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-13 13:24:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C2FYZ-UJKC0-AIGDC-3GHAM-000V5-EFCZL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>