



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 784 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANÅSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Henrik Ourens Veg 2
7069 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955784863

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 228 880	5 259 052
Sum inntekter		6 228 880	5 259 052
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	245 315
Annen driftskostnad		15 296 757	3 072 699
Sum kostnader		15 542 072	3 318 014
Driftsresultat		-9 313 192	1 941 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114 132	99 644
Sum finansinntekter		114 132	99 644
Annen finanskostnad		2 130 238	1 249 970
Sum finanskostnader		2 130 238	1 249 970
Netto finans		-2 016 106	-1 150 326
Resultat før skattekostnad		-11 329 299	790 712
Årsresultat		-11 329 299	790 712
Totalresultat		-11 329 299	790 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 329 299	790 712
Sum overføringer og disponeringer		-11 329 299	790 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 875 771	45 875 771
Sum varige driftsmidler		45 875 771	45 875 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 875 771	45 875 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 129	6 046
Andre fordringer		160 968	153 948
Sum fordringer		218 097	159 994
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 847	2 898 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 847	2 898 122
Sum omløpsmidler		461 944	3 058 116
SUM EIENDELER		46 337 716	48 933 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			9 492 765
Udekket tap		1 836 534	
Sum opptjent egenkapital		-1 836 534	9 492 765
Sum egenkapital		-1 827 534	9 501 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 775 943	37 488 432
Øvrig langsiktig gjeld		1 381 000	1 386 000
Sum annen langsiktig gjeld		47 156 943	38 874 432
Sum langsiktig gjeld		47 156 943	38 874 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		781 421	169 351
Leverandørgjeld		133 461	299 244
Annen kortsiktig gjeld		93 424	89 096
Sum kortsiktig gjeld		1 008 306	557 691
Sum gjeld		48 165 249	39 432 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 337 716	48 933 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387100

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 784 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANÅSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Henrik Ourens Veg 2
7069 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 955 784 863
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 228 880	5 259 052
Sum inntekter		6 228 880	5 259 052
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	245 315
Annen driftskostnad		15 296 757	3 072 699
Sum kostnader		15 542 072	3 318 014
Driftsresultat		-9 313 192	1 941 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114 132	99 644
Sum finansinntekter		114 132	99 644
Annen finanskostnad		2 130 238	1 249 970
Sum finanskostnader		2 130 238	1 249 970
Netto finans		-2 016 106	-1 150 326
Resultat før skattekostnad		-11 329 299	790 712
Årsresultat		-11 329 299	790 712
Totalresultat		-11 329 299	790 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 329 299	790 712
Sum overføringer og disponeringer		-11 329 299	790 712



Organisasjonsnr: 955 784 863
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		45 875 771	45 875 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 875 771	45 875 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 129	6 046
Andre fordringer		160 968	153 948
Sum fordringer		218 097	159 994
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 847	2 898 122
Sum omløpsmidler		461 944	3 058 116
SUM EIENDELER		46 337 716	48 933 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		9 492 765
Udekket tap	1 836 534	
Sum opptjent egenkapital	-1 836 534	9 492 765
Sum egenkapital	-1 827 534	9 501 765
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 775 943	37 488 432
Øvrig langsiktig gjeld	1 381 000	1 386 000
Sum annen langsiktig gjeld	47 156 943	38 874 432
Sum langsiktig gjeld	47 156 943	38 874 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	781 421	169 351
Leverandørgjeld	133 461	299 244
Annen kortsiktig gjeld	93 424	89 096
Sum kortsiktig gjeld	1 008 306	557 691
Sum gjeld	48 165 249	39 432 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 337 716	48 933 887



Organisasjonsnr: 955 784 863
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9237

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GRANÅSVEGEN 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Viva Italia, Vegamot.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring vedrørende valg av varamedlemmer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Siri Schultze-Florey velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kristoffer Brennelien velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.



Sak 7

Vedtektssendring vedrørende valg av varamedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De siste årene har styret bestått av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Styret mener antall medlemmer har vært tilstrekkelig, så behovet for varamedlemmer har ikke vært tilstede. Styret ønsker å presisere i vedtektene at styret ikke nødvendigvis trenger å ha varamedlemmer.

Styrets innstilling

§8-1 (1) endres fra: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

§8-1 (1) endres i henhold til styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kristoffer Brennelien

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Selmer

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater



Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Lars Moan
- Oddbjørn Winge



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Schultze-Florey	Henrik Ourens veg 3
Styremedlem	Olav Sivertsen	Ole A. Wolds veg 8
Styremedlem	Kristoffer Brennelien	Henrik Ourens veg 7
Styremedlem	Yaroslava Lesiuk	Ole A. Wolds veg 4
Styremedlem	Audun Selmer	Henrik Ourens veg 19

Valgkomiteen for årsmøtet 2025 er

Lars Moan	Ole A. Woldsveg 2
Oddbjørn Winge	Henrik Ourensveg 1

Generelle opplysninger om Granåsvegen Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter. Granåsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955784863, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Henrik Ourens veg 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21

Ole A. Wolds veg 2,4,6,8

Gårds- og bruks nummer:

50 6

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

Granåsvegen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Deloitte.

01. AVTALEFORHOLD

- *Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Obos Eiendomsforvaltning
- *Bankforbindelse er Obosbanken
- *Vi får utført vaktmesteroppgaver gjennom firma Øyvind Myhre; brøyting, sandstrøing og vedlikeholdsoppgaver.
- * elektriske arbeider, inklusive internkontroll; Vintervoll AS
- * rørleggerarbeid med AS Rørlegger og Trondheim VVS
- * renhold; Trondheim Renholdservice AS
- * kabel-TV; Telenor
- * Elbil-lading; Charge 365
- * Kontroll av tak; ARW Takkontroll AS

02. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter hver på 77 m² brutto areal, fordelt på 4 bygninger, 49 bilgarasjer (48 til utleie) fordelt på 9 bygninger og 1 vaktmestergarasje. Borettslagets leiligheter ble innflyttet i perioden juni 1969 til februar 1970. Eiendommen har gårdsnummer 50, bruksnummer 6, foretaksnummer 955 784 863, og har 33 503,4 m² eiendomsgrunn.

03. FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdi-forsikring for eiendommer og kjøretøyer i Tryg. Den enkelte andelseier bør ha hjemme-forsikring som dekker innbo og løsøre. Borettslaget har også yrkesskadeforsikring for sine ansatte. Egenandelen ved skader er for tiden kl. 10 000,- Vi har avtalenummer 8731053.

04. OMSETNING AV LEILIGHETER

Omsetningen av Borettslagets leiligheter skjer til markedspris. Leilighetene er ikke underlagt offentlig takspått, og det praktiseres ikke forkjøpsrett for andelshaverne i Borettslaget. Det vises til §3 i vedtektene, vedtatt 11. mai 2006. Det finnes derfor ikke generelle takster på leilighetene verken hos styret eller forretningsføreren.

Forretningsfører får oppgitt omsetningspriser, og disse blir registrert.

Forretningsfører kan derfor gi opplysninger om prisnivået for leilighetene.

05. ØKONOMI

Styret har kontinuerlig fokus på kostnadskontroll. Det er helt avgjørende å forvalte borettslagets ressurser på en god måte ved å finne gode løsninger på drift og vedlikehold av boligmassen som kan redusere kostnadene.

06. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.



STYRETS ARBEID

Siden årsmøtet er det avholdt 11 styremøter. Styret har vært fulltallig på de fleste møtene. Det har utover ordinære styremøter også vært møter med andre aktører og samarbeidspartnere.

Det daglige og ukentlige arbeidet for styret består i å ivareta de forpliktelser og ansvar borettslaget har både overfor beboere og eksterne aktører, ivareta borettslagets økonomi, ivareta borettslagets eiendomsmasse og bidra til at hver enkelt beboer opplever borettslaget som et godt sted å bo. Styret får mange henvendelser fra beboere av ulikt slag med både spørsmål, søknader og ønske om bistand i ulike saker. Disse er fulgt opp så godt vi har kunnet. Styret ser at de fleste beboere benytter seg av det digitale systemet Vibbo. Styret kan nås på Vibbo eller på telefon.

Videre i denne årsrapporten trekkes fram et utvalg større og viktige saker som styret har håndtert det siste året.

BRANNVERN RAPPORT

Norsk Brannvern utfører årlig befaring og kontroll i borettslaget. Det omfatter den enkeltes beboers slukkeutstyr og røykvarslere samt fellesareal. Rapporten for årets befaring er mottatt og vil gjennomgås av styret. Styrets generelle anbefaling er at alle beboere bidrar til å holde rømningsveiene åpne og fri både på innsiden og utsiden og sørger for at fellesareal er ryddige og tilgjengelige.

BRANNVERNSKURS

Forsikringsselskapet Tryg tilbyr borettslaget et digitalt brannvernkurs som sendes ut til alle dem som har oppgitt epostadresse.

EL-BIL LADING

Borettslaget har 12 ladepunkter, fordelt som følger:

4 ved parkeringsplassen Henrik Ourensveg 13-21

4 ved vaktmestergarasjen

4 ved Ole A. Wolds veg.

Systemet for ladning er www.Charge365.no

Laderen er av typen Zaptech

VEDLIKEHOLD OG RØRFORNYING

En viktig del av styrets arbeid er å sørge for at boligmassen og viktig infrastruktur er i forsvarlig stand. Mye av borettslagets boligmasse er i god stand.

Det ble gjennomført rørfornyning fra januar til juni, av alle avløpsrør av Olimb.

Arbeidet ble gjennomført til tidsplanen.

Garasjene nederst i Henrik Ourensveg ble vasket og malt, vannbordene på vaktmestergarasjen ble fornyet. Alt arbeidet ble utført på dugnad.



Borettslaget har gått inn på en avtale hvor vi leaser robotgressklippere. Det fungerer godt og det ser ryddig ut hos oss.
Rostyslav Leisuk har inngått en avtale med borettslaget om å utføre oppgaver som kantklipping, skifte av lyspærer i oppgangene, smøre dørlåsene og annet.

SOSIALT

Vi hadde gleden av å kunne samle mange beboere til St. Hans feiring med grill, bål og leker.

Til tenning av julegranen hygget små og store seg til musikk og nissebesøk. På vårdugnaden ble det gjort mye fint arbeid; rake, koste, plukke søppel og benker ble beiset. Dugnad er også en sosial møteplass. Takk til alle som deltar på disse arrangementene.

NABOEIENDOM

Granåsvegen 7/13 ved arkitekt Baard Hoff har vært i kontakt med styret flere ganger. Det var et beboermøte 21. mai hvor de la frem sine planer for utbygging av nabotomten til Ole A. Woldsveg. Styret gikk ikke videre med deres forslag om å kjøpe tomt hos oss.

FORVALTNING

OBOS Eiendomsforvaltning AS har vært forretningsfører. Dette er et samarbeid styret ser stor verdi av å ha.

Styrets inntrykk er at beboerne trives i borettslaget, og det er et godt sted å bo. Styret er opptatt av å følge opp henvendelser fra alle beboere på en tilfredsstillende måte og bidra til å ivareta borettslagets og den enkelte beboers interesser.

Trondheim 25.03. 2025

For styret
Siri Schultze-Florey



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Granåsvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granåsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Granåsvegen Borettslag

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 25. mars 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2025-03-25

Identification

 bankID™ Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

13 av 24

Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 500 426	2 658 617
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 329 299	790 712
Endring depositum garasjer		-5 000	10 000
Økning annen langsiktig gjeld	14	15 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 912 489	-958 903
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 046 788	-158 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 426
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		461 943	3 058 116
Kortsiktig gjeld		-1 008 306	-557 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 425



GRANÅSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 061 650	5 254 916	6 084 000	6 892 000
Ladeinntekter EL-bil		167 230	0	0	65 000
Andre inntekter		0	4 136	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 228 880	5 259 052	6 084 000	6 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 315	-30 315	-30 325	-30 000
Styrehonorar	4	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	5	-14 885	-13 910	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-129 300	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-11 520	-7 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-12 418 246	-467 805	-365 500	-307 000
Forsikringer		-296 846	-354 390	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	8	-1 173 736	-1 023 619	-1 185 000	-1 241 000
Energi/fyring		-137 694	-111 752	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-636 853	-595 812	-637 000	-662 000
Andre driftskostnader	9	-477 676	-355 184	-382 000	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 542 072	-3 318 014	-3 401 825	-3 598 000
DRIFTSRESULTAT		-9 313 192	1 941 038	2 682 175	3 359 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	114 132	99 644	0	0
Finanskostnader	11	-2 130 238	-1 249 970	-1 611 000	-2 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 016 106	-1 150 326	-1 611 000	-2 264 000
ÅRSRESULTAT		-11 329 299	790 712	1 071 175	1 095 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	790 712		
Fra opptjent egenkapital		-9 492 765	0		
Udekket tap		-1 836 534	0		



GRANÅSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 875 771	45 875 771
SUM ANLEGGSMIDLER		45 875 771	45 875 771
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 129	6 046
Forskuddsbetalte kostnader		160 968	153 948
Driftskonto OBOS-banken		-443 276	606 637
Sparekonto OBOS-banken		74 796	2 279 158
Innestående i andre banker		12 327	12 327
Bevilget kassekreditt (ikke benyttet)		600 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		461 944	3 058 116
SUM EIENDELER		46 337 715	48 933 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		0	9 492 765
Udekket tap	13	-1 836 534	0
SUM EGENKAPITAL		-1 827 534	9 501 765
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	45 775 943	37 488 432
Borettsinnskudd	15	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	16	121 000	126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 156 943	38 874 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 913	74 292
Leverandørgjeld		133 461	299 244
Kassekreditt (totalt innvilget beløp)		600 000	0
Påløpte renter		181 421	169 351
Påløpte kostnader		5 650	0
Annen kortsiktig gjeld	18	10 861	14 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 008 306	557 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 337 715	48 933 887
Pantstillelse	19	51 346 187	41 546 187
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Granåsvegen Borettslag

Siri Schultze-Florey /s/ Yaroslava Lesiuk /s/ Kristoffer Brennelien /s/

Audun Selmer /s/ Olav Sivertsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	5 918 650
Garasjeleie	143 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 061 650

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 885.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 208
SUM KONSULENTHONORAR	-11 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Olimb Rørføying AS	-10 689 609
Gravearbeid og istandsetting, Husa Maskin AS	-1 069 176
Sanitæranlegg, Lesiuk Mester Renhold	-45 921
Elektriske arbeider, Aalmo AS	-48 825
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 853 531
Drift/vedlikehold bygninger	-165 530
Drift/vedlikehold VVS	-80 246
Drift/vedlikehold elektro	-116 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 119
Kostnader dugnader	-297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 418 246

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-497 584
Vann- og avløpsavgift	-360 020
Feieavgift	-23 172
Renovasjonsavgift	-292 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 173 736

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 186
Datautstyr	-7 294
Annet driftsmateriale	-3 779
Renhold ved firmaer	-136 793
Snørydding	-181 993
Gressklipping	-69 295
Andre fremmede tjenester	-1 426
Trykksaker	-6 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 555
Telefon u/mva	-4 416
Vedlikehold biler/maskiner	-2 264
Bank- og kortgebyr	-3 793
Velferdskostnader	-18 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 676

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	73 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 031
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 289
SUM FINANSINNTEKTER	114 132

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 125 496
Renter på leverandørgjeld	-1 050
Andre rentekostnader (etableringsgebyr)	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 693
SUM FINANSKOSTNADER	-2 130 238

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	7 548 528
Avskrevet tidligere år	-4 281 925
Kostpris/bokført verdi 01.01. vaktmestergarasje	409 594
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	12 057 568
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering 2017-2019	34 276 373
Kostpris/bokført verdi 01.01. avfallsanlegg	1 342 519
Avskrevet tidligere år	-6 711 410
Kostpris/bokført verdi 01.01. garasjer	1 234 524
SUM BYGNINGER	45 875 771

Tomten er kjøpt.

Gnr.50/bnr.6

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-36 000 000

Nedbetalt tidligere

2 313 935

Nedbetalt i år

632 986

-33 053 079

Obos Boligkreditt AS (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-4 286 187

Nedbetalt tidligere

483 820

Nedbetalt i år

221 615

-3 580 752

Obos-Banken AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

6 000 000

0

Obos-Banken AS (OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-9 200 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

57 888

-9 142 112

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-45 775 943****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 260 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 260 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-121 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-121 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember

-10 861

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-10 861**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 260 000
Pantelån	45 775 943
TOTALT	47 035 943

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 875 771
TOTALT	45 875 771

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, samt en midlertidig kassekreditt på kr 600 000.



Trondheim, 26. mars 2025

Til årsmøtet for Granåsveien borettslag v/styret.

Valgkomiteen innstiller disse kandidatene til styre for Granåsveien borettslag i 2025:

Siri Schultze-Florey styreleder gjenværende 1 år.

Kristoffer Brenneslien til nestleder for 2 år. Stiller til valg.

Audun Selmer til styremedlem for 1 år. Stiller til valg.

Olav Sivertsen til styremedlem gjenværende 1 år.

Yaroslava Lesiuk til styremedlem gjenværende 1 år.

Kristoffer Brenneslien og Audun Selmer er de eneste som stiller til valg. Øvrig styre står ikke til valg i år.

Valgkomiteen, 26/3 -25:

Lars Moan

Oddbjørn Winge



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 9237 Selskapsnavn: GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.