



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 446 060	4 500 367
Sum inntekter		3 446 060	4 500 367
Kostnader			
Lønnskostnad		570 500	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 413	54 413
Annen driftskostnad		4 248 531	12 171 361
Sum kostnader		4 873 443	12 625 123
Driftsresultat		-1 427 383	-8 124 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		735	1 671
Sum finansinntekter		735	1 671
Annen finanskostnad		473 453	225 788
Sum finanskostnader		473 453	225 788
Netto finans		-472 718	-224 117
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 900 101	-8 348 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 900 101	-8 348 873
Årsresultat		-1 900 101	-8 348 873
Totalresultat		-1 900 101	-8 348 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 900 101	-8 348 873
Sum overføringer og disponeringer		-1 900 101	-8 348 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 975 000	77 975 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		140 566	194 978
Sum varige driftsmidler		78 115 566	78 169 978
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 115 566	78 169 978
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 260	100 040
Sum fordringer		107 260	100 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 192	3 442 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 192	3 442 064
Sum omløpsmidler		114 451	3 542 104
SUM EIENDELER		78 230 017	81 712 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 274 513	31 174 614
Sum opptjent egenkapital		29 274 513	31 174 614
Sum egenkapital		29 399 513	31 299 614
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 536 313	14 525 241
Øvrig langsiktig gjeld		31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 506 313	46 495 241
Sum langsiktig gjeld		48 506 313	46 495 241
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 623	1 570
Leverandørgjeld		302 513	3 857 152
Annen kortsiktig gjeld		56	58 507
Sum kortsiktig gjeld		324 192	3 917 228
Sum gjeld		48 830 505	50 412 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 230 017	81 712 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383038

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 446 060	4 500 367
Sum inntekter		3 446 060	4 500 367
Kostnader			
Lønnskostnad		570 500	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 413	54 413
Annen driftskostnad		4 248 531	12 171 361
Sum kostnader		4 873 443	12 625 123
Driftsresultat		-1 427 383	-8 124 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		735	1 671
Sum finansinntekter		735	1 671
Annen finanskostnad		473 453	225 788
Sum finanskostnader		473 453	225 788
Netto finans		-472 718	-224 117
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 900 101	-8 348 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 900 101	-8 348 873
Årsresultat		-1 900 101	-8 348 873
Totalresultat		-1 900 101	-8 348 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 900 101	-8 348 873
Sum overføringer og disponeringer		-1 900 101	-8 348 873



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	77 975 000	77 975 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	140 566	194 978
Sum varige driftsmidler	78 115 566	78 169 978
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	78 115 566	78 169 978
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	107 260	100 040
Sum fordringer	107 260	100 040
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 192	3 442 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7 192	3 442 064
Sum omløpsmidler	114 451	3 542 104
SUM EIENDELER	78 230 017	81 712 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	29 274 513	31 174 614
Sum opptjent egenkapital	29 274 513	31 174 614
Sum egenkapital	29 399 513	31 299 614
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 536 313	14 525 241
Øvrig langsiktig gjeld	31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld	48 506 313	46 495 241
Sum langsiktig gjeld	48 506 313	46 495 241
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 623	1 570
Leverandørgjeld	302 513	3 857 152
Annen kortsiktig gjeld	56	58 507
Sum kortsiktig gjeld	324 192	3 917 228
Sum gjeld	48 830 505	50 412 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 230 017	81 712 083



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

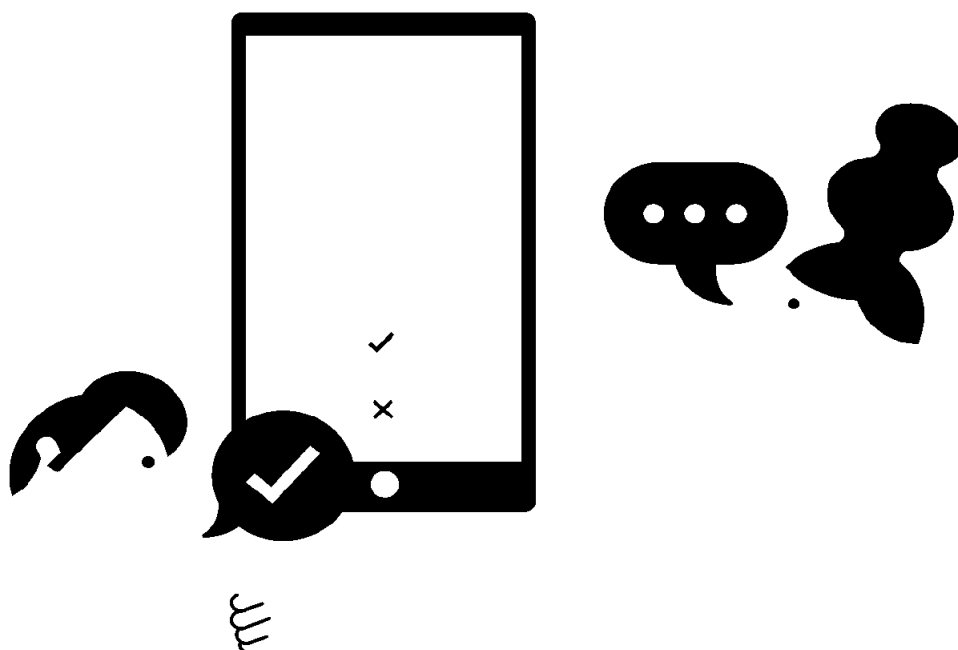
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Grane Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 6220





Velkommen til årsmøte i Grane 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:

27. april 2023 kl. 18:30, Folkets Hus i Holmedalen.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grane 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

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

Kandidater 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 resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 6220 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordinært styrehonorar for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styret foreslår også et ekstraordinært styrehonorar på 180.000,- kr bare for oppfølging av saken med JM. Styret referer til den ekstraordinære generalforsamlingen høsten



2022, hvor andelseierne stemte over om vi skulle leie inn tjenesten eller la styreleder holde i saken videre.

Det totale styrehonoraret blir da totalt på 280.000,-kr

Det ligger da til grunn en timebank hvor styreleder har ført timer fra 06.09.2022. Det ligger også til grunn at leder måtte ta fri fra jobben minst 7 dager for å gjennomføre diverse oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chriss-Robert Thorsen	Stongafjellsvegen 48
Styremedlem	Bilka Marie Anonsen Johansen	Stongafjellsveien 48
Styremedlem	Jøran Krossøy	Stongafjellsvegen 46 A
Varamedlem	Olav Jakob Lura	Stongafjellsvegen 54

Valgkomiteen

Anne Karin Havre	Stongafjellsvegen 52 B
Jan Herland	Grønnlivegen 16

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.

Generelle opplysninger om Grane Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Grane Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892323992, og ligger i ASKØY kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 701

Borettslaget er et samvirkeforetak 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.

Grane Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret fikk heldigvis litt mindre arbeidsmengde dette året, men det har fremdeles vært mer enn normalt grunnet saksgangen mot JM og den oppfølgingen som kreves der.

Saken har pågått gjennom hele perioden, og er i skrivende stund fremdeles ikke avsluttet.

Det har her blitt utført mye arbeid i forhold til dokumentasjon som vår motpart i saken krevde for å vurdere en eventuell erstatning. Dette arbeidet har blitt utført av styreleder sammen med Olav Tore Fosse, Bergen Air og advokatene våre.



Grane Borettslag

Styret har måtte gjennomføre diverse ekstraordinære generalforsamlinger og styremøter grunnet saksgangen, dette for at alle andelseierne skulle ha muligheten til å være delaktig i prosessen, men også for at styret skulle være oppdatert hele veien.

Borettslaget sluttførte også arbeidet med å utbedre alle feil og mangler på fasaden, og er fornøyd med arbeidet og den estetiske løsningen.

Styret har gjennomført brannvernrunde, og vært gjennom en sjekk punkt liste sammen med vår samarbeidspartner.

Vi har også gjennomført vår plan med å skifte ut belysningen i garasjelegget til Led lamper, som helt klart er økonomisk besparende.

Styret har innhentet priser på service og vedlikehold av låser på alle dørene, men det har ikke vært mulig å iverksette dette grunnet dårlig likviditet. Behovet er helt klart til stede, og en avtale vil være hensiktsmessig når likviditeten er bedre.

Styret har også fått priser på en utvidelse av felles boden i garasjen, hvor vi ønsker en benkeplate, og kontakter for å lade diverse apparater. Dette er også utsatt, men er noe borettslaget absolutt har behov for i fremtiden.

Styret besluttet sammen med generalforsamlingen at denne perioden skulle vi ikke utbetale penger for dugnadsarbeid, men sammen utføre diverse dugnadsarbeid for å spare penger. Dette har fungert bra, og har vært helt nødvendig for å komme i mål økonomisk.

Vi har blant annet kuttet på tjenester som klipping av gresset, salting og brøyting av felles områder.

Den økonomiske situasjonen til borettslaget, har vært sterkt preget av de kostnadene vi ble påført i forbindelse med arbeidet som har blitt utført på fasaden.

Vi måtte ta opp lån for å gjennomføre arbeidet, og med økte rentekostnader sammen med en sterk og betydelig prisvekst på alt, har vi kommet i en alvorlig økonomisk situasjon for borettslaget, men også den enkelte andelseier.

Vi har nå på slutten av perioden også måtte søke om kassakreditt på 200.000,-kr for å bedre likviditeten, sammen med en avtale med banken om avdragsfrihet på de to lånene som er relatert til utbedringen av fasaden det neste halve året.

Etter som saken mot JM ikke er avsluttet, er det fremdeles uvisst hva våre advokatkostnader ender på, dette er kostnader som kommer fortløpende når vi benytter juridiske tjenester.

Styret ser det også som nødvendig å fortsette med å utføre en del av arbeidet vi tidligere har betalt for som dugnad. Dette vil være helt nødvendig frem til vi har bedret likviditeten i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold i forbindelse med rehabilitering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive utvikling i disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 22 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKØY kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr 403 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grane Borettslag.

Lån

Grane Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånene har flytende rente på 4,4% p.t.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 69 500.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grane Borettslag som viser et underskudd på kr 1.900.101. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 10. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-375 124	-404 454	-375 124	-209 740
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 900 101	-8 348 873	528 700	605 800
Tilbakeføring av avskrivning	13	54 413	54 413	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 012 530	17 412 470	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-624 214	-6 583 481	-669 000	-553 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 377 244	-2 505 198	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		165 383	29 331	-140 300	52 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-209 741	-375 124	-515 424	-156 940

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		114 451	3 542 104		
Kortsiktig gjeld		-324 192	-3 917 228		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-209 741	-375 124		



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		233 886	463 755	400 428	174 768
Innkrevde felleskostnader	2	1 834 930	1 530 700	1 726 572	2 652 232
Andre inntekter		0	714	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 068 816	1 995 169	2 127 000	2 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-70 500	-49 350	-53 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-350 000	-250 000	-100 000
Avskrivninger	13	-54 413	-54 413	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 040	-5 869	-6 000	-6 200
Andre honorarer		-400 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-66 375	-64 195	-66 500	-69 500
Konsulenthonorar	6	-315 044	-638 813	-25 000	-225 000
Drift og vedlikehold	7	-3 093 669	-10 696 032	-186 000	-231 000
Forsikringer		-116 214	-98 784	-103 000	-159 000
Kommunale avgifter	8	-364 943	-333 438	-340 000	-403 000
Energi/fyring		-42 098	-53 763	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 418	-161 709	-162 000	-179 000
Andre driftskostnader	9	-70 730	-118 759	-110 800	-81 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 873 443	-12 625 123	-1 352 300	-1 544 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 804 627	-10 629 954	774 700	1 282 800
Innbetalt andel fellesgjeld		1 377 244	2 505 198	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 427 383	-8 124 756	774 700	1 282 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	735	1 671	0	0
Finanskostnader	11	-473 453	-225 788	-246 000	-677 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-472 718	-224 117	-246 000	-677 000
ÅRSRESULTAT		-1 900 101	-8 348 873	528 700	605 800
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 900 101	-8 348 873		



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892 323 992, KUNDENR. 6220

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	75 075 000	75 075 000
Tomt		2 900 000	2 900 000
Andre varige driftsmidler	13	140 566	194 978
SUM ANLEGGSMIDLER		78 115 566	78 169 978
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 971	5 616
Forskuddsbetalte kostnader		82 613	80 432
Andre kortsiktige fordringer	14	1 676	270
Energiavregning		0	13 723
Driftskonto OBOS-banken		428	3 435 315
Driftskonto OBOS-banken II		4 895	4 895
Sparekonto OBOS-banken		1 869	1 854
SUM OMLØPSMIDLER		114 451	3 542 104
SUM EIENDELER		78 230 017	81 712 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	15	29 274 513	31 174 614
SUM EGENKAPITAL		29 399 513	31 299 614
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 536 313	14 525 241
Borettsinnskudd	17	31 970 000	31 970 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 506 313	46 495 241
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		302 513	3 857 152
Påløpte renter		21 623	1 570
Annen kortsiktig gjeld	18	56	58 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 192	3 917 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 230 017	81 712 083
Pantstillelse	19	95 400 000	92 200 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 09.03.2023
Styret i Grane Borettslag

Chriss-Robert Thorsen /s/

Bilka Marie Anonsen Johansen /s/

Jøran Krossøy /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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 599 930
TV/bredbånd	159 000
Dugnad	60 000
Garasjeleie	24 000
MC-plass	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	229 449
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 437
Overført til kapitalkostnader	-233 886
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 845 330

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-10 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 834 930

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 500

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 2021/2022, og er på kr 100 000. Styret har i tillegg mottatt kr 400 000 i tilleggshonorar.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 040.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-166 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 200
Navar Takst Og Eiendom AS	-135 281
SUM KONSULENTHONORAR	-315 044

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bergen Air AS	-2 860 708
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 860 708
Drift/vedlikehold bygninger	-115 808
Drift/vedlikehold elektro	-6 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 474
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 584
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 506
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 044
Kostnader dugnader	-1 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 093 669

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-291 349
Renovasjonsavgift	-73 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 943

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-270
Renhold ved firmaer	-44 928
Snørydding	-18 438
Andre fremmede tjenester	-491
Trykksaker	-202
Andre kontorkostnader	-1 086
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 706
Velferdskostnader	-509
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 730

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
SUM FINANSINNEKTER	735

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-59 078
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 402
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-378 115
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 528
Renter på leverandørgjeld	-330
SUM FINANSKOSTNADER	-473 453

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	75 075 000
SUM BYGNINGER	75 075 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte	
Tilgang 2020	272 063
Avskrevet tidligere	-77 085
Avskrevet i år	-54 413
	140 566

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 140 566

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -54 413

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 676
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 676

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Oppjent egenkapital	18 871 491
Egenkapital fra IN tidligere år	37 935 991
Egenkapital fra IN 2022	1 377 244
Reduksjon EK fra IN	-28 910 213
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 274 513

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	62 669	
Nedbetalt i år	58 256	
		-179 075

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-14 153 532	
Økning i år	-2 512 530	
Nedbetalt tidligere	2 893 481	
Nedbetalt i år	372 514	
		-13 400 067

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 636	
		-1 481 364

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-46 005 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 041 150	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 808	
Nedbetalt tidligere, IN	37 935 991	
Nedbetalt i år, IN	1 377 244	
		-1 475 807

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-16 536 313****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -31 970 000

SUM BORETTINNSKUDD **-31 970 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -56

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-56****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 970 000
Pantelån	16 536 313
Beregnete IN-forpliktelser	10 403 022
TOTALT	58 909 335

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 075 000
Tomt	2 900 000
TOTALT	77 975 000

NOTE: 20**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Rehabilitering av fasade



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 6220 **Selskapsnavn:** Grane Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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