



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 852 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANAMARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 229 514	1 090 297
Sum inntekter		1 229 514	1 090 297
Kostnader			
Lønnskostnad		36 465	35 440
Annen driftskostnad		456 958	1 535 146
Sum kostnader		493 423	1 570 586
Driftsresultat		736 091	-480 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		313	534
Sum finansinntekter		313	534
Annen finanskostnad		90 297	165 611
Sum finanskostnader		90 297	165 611
Netto finans		-89 984	-165 077
Ordinært resultat før skattekostnad		646 107	-645 366
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 107	-645 366
Årsresultat		646 107	-645 366
Totalresultat		646 107	-645 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 107	-645 366
Sum overføringer og disponeringer		646 107	-645 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 520 000	14 520 000
Sum varige driftsmidler		14 520 000	14 520 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 520 000	14 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 500	
Andre fordringer		55 201	73 185
Sum fordringer		73 701	73 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 151	8 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 151	8 034
Sum omløpsmidler		355 852	81 219
SUM EIENDELER		14 875 852	14 601 219

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 988 598	6 327 591
Sum opptjent egenkapital		8 988 598	6 327 591
Sum egenkapital		8 990 798	6 329 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 304 251	5 778 288
Øvrig langsiktig gjeld		2 564 000	2 424 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 868 251	8 202 288
Sum langsiktig gjeld		5 868 251	8 202 288
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		359	996
Leverandørgjeld			25 057
Skyldige offentlige avgifter		662	12 940
Annen kortsiktig gjeld		15 782	30 248
Sum kortsiktig gjeld		16 803	69 240
Sum gjeld		5 885 054	8 271 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 875 852	14 601 219



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494733

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 852 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANAMARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 975 852 245
GRANAMARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 229 514	1 090 297
Sum inntekter		1 229 514	1 090 297
Kostnader			
Lønnskostnad		36 465	35 440
Annen driftskostnad		456 958	1 535 146
Sum kostnader		493 423	1 570 586
Driftsresultat		736 091	-480 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		313	534
Sum finansinntekter		313	534
Annen finanskostnad		90 297	165 611
Sum finanskostnader		90 297	165 611
Netto finans		-89 984	-165 077
Ordinært resultat før skattekostnad		646 107	-645 366
Ordinært resultat etter skattekostnad		646 107	-645 366
Årsresultat		646 107	-645 366
Totalresultat		646 107	-645 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 107	-645 366
Sum overføringer og disponeringer		646 107	-645 366



Organisasjonsnr: 975 852 245
GRANAMARKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 520 000	14 520 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 520 000	14 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 500	
Andre fordringer		55 201	73 185
Sum fordringer		73 701	73 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 151	8 034
Sum omløpsmidler		355 852	81 219
SUM EIENDELER		14 875 852	14 601 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 100
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	8 988 598	6 327 591
Sum opptjent egenkapital	8 988 598	6 327 591
Sum egenkapital	8 990 798	6 329 691
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 304 251	5 778 288
Øvrig langsiktig gjeld	2 564 000	2 424 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 868 251	8 202 288
Sum langsiktig gjeld	5 868 251	8 202 288
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	359	996
Leverandørgjeld		25 057
Skyldige offentlige avgifter	662	12 940
Annen kortsiktig gjeld	15 782	30 248
Sum kortsiktig gjeld	16 803	69 240
Sum gjeld	5 885 054	8 271 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 875 852	14 601 219



Organisasjonsnr: 975 852 245
GRANAMARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Granamarken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 7. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Granamarken Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6158>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Delegert OBOS generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Granamarken Borettslag

Svein Nordal-Pedersen

Sønneva Bergtun

Cecilie Skjortnes Gundersen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sønneva Bergtun og Ole Skaug

Forslag til vedtak

Sønneva Bergtun og Ole Skaug er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med styrets arbeid 2020 - 6158.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Nordal-Pedersen	Kringsjåveien 31
Styremedlem	Sønneva Bergtun	Kringsjåveien 31
Styremedlem	Cecilie Skjortnes Gundersen	Kringsjåveien 31
Varamedlem	Ole Skaug	Bølstadstubben 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sønneva Bergtun		Kringsjåveien 31
Varadelegert		
Cecilie Skjortnes Gundersen		Kringsjåveien 31

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Granamarken Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Granamarken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975852245, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Kringsjåveien 31

Gårds- og bruksnummer :

153 278

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Granamarken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Horda.

Styrets arbeid

Styret har avholdt årsmøte, budsjettmøter og ellers løst forefallende styreoppgaver på styrerommet, digitalt og mailkorrespondanse grunnet pågående pandemi. Arbeid med



befaring av ventilasjonskanaler/anlegg og innhenting av tilbud er gjennomført, men utføring så langt utsatt grunnet smittevern

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 229 514.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 493 423.

Resultat

Årets resultat på kr 646 107 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 339 049 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 155 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 130 920

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 10 000 for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 49 415. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granamarken Borettslag.



Lån

Granamarken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettet til kr 65 150.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i
Granamarken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Granamarken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 646 107. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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



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



fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 04. mai 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



GRANAMARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 975 852 245, KUNDENR. 6158

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	11 979	162 729	11 979	339 049
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	646 107	-645 366	2 943 752	536 936
Kapitalutvidelse ny andel	21 2 014 900	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 474 037	-1 005 384	-2 528 000	-515 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	140 000	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	327 070	-150 750	415 752	21 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	339 049	11 979	427 731	360 985
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	355 852	81 219		
Kortsiktig gjeld	-16 803	-69 240		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	339 049	11 979		



Granamarken Borettslag

GRANAMARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 975 852 245, KUNDENR. 6158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 211 014	1 090 297	1 200 000	1 190 000
Andre inntekter	3	18 500	0	37 000	37 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 229 514	1 090 297	3 737 000	1 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 465	-5 440	-81 500	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 478	-5 309	-5 480	-5 673
Forretningsførerhonorar		0	0	-63 565	-65 150
Konsulenthonorar	7	-1 890	-48 463	-5 000	-2 000
Kontingenter		-4 400	-4 200	-4 200	-4 400
Drift og vedlikehold	8	-31 617	-1 042 602	-132 500	-155 000
Forsikringer		0	0	-46 250	-49 415
Kommunale avgifter	9	-127 186	-124 030	-129 150	-130 920
Kostnader sameie	16	-126 850	-154 458	0	0
Energi/fyring		0	-4 764	-16 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 933	-144 787	-144 790	-156 963
Andre driftskostnader	10	-4 605	-6 533	-12 813	-13 313
SUM DRIFTSKOSTNADER		-493 423	-1 570 586	-671 248	-627 064
DRIFTSRESULTAT		736 091	-480 289	3 065 752	599 936
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	313	534	0	0
Finanskostnader	12	-90 297	-165 611	-122 000	-63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 984	-165 077	-122 000	-63 000
ÅRSRESULTAT		646 107	-645 366	2 943 752	536 936
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		646 107	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-645 366		



Granamarken Borettslag

GRANAMARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 975 852 245, KUNDENR. 6158

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 520 000	14 520 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 520 000	14 520 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 833	62 231
Andre kortsiktige fordringer	14	13 368	10 954
Driftskonto OBOS-banken		282 151	534
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 500
SUM OMLØPSMIDLER		355 852	81 219
SUM EIENDELER		14 875 852	14 601 219
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 100
Annen Innskutt Egenkapital	21	2 014 900	0
Opptjent egenkapital		6 973 698	6 327 591
SUM EGENKAPITAL		8 990 798	6 329 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 304 251	5 778 288
Borettsinnskudd	17	2 564 000	2 424 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 868 251	8 202 288
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	25 057
Skyldige offentlige avgifter	18	662	12 940
Påløpte renter		359	996
Annen kortsiktig gjeld	19	15 782	30 248
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 803	69 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 875 852	14 601 219
Pantstillelse	20	10 264 000	10 264 000
Garantiansvar		0	0



Granamarken Borettslag

Bergen, 24.04.2021
Styret i Granamarken Borettslag

Svein Nordal Pedersen/S/

Sønneva
Bergtun/S/

Cecilie S. Gundersen/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	460 992
Andel Finans kat. 143	320 796
Andel Finans kat. 140	250 230
Avregning finanslån	25 876
Tv-anlegg	153 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 211 014

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Hurtigtrykk Eiendom 1. kv. 2021	18 500
SUM ANDRE INNETEKTER	18 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 375
Påløpte feriepenger	-405
Arbeidsgiveravgift	-4 763
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 078
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 465



Granamarken Borettslag

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 478.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 783
Drift/vedlikehold VVS	-12 600
Drift/vedlikehold elektro	-11 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 617

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-37 593
Vann- og avløpsavgift	-30 806
Renovasjonsavgift	-58 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 186

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	0
Trykksaker	-412
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 605

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
SUM FINANSINNTEKTER	313



Granamarcken Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-72 453
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 725
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 119
SUM FINANSKOSTNADER	-90 297

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1996	7 020 000
Tilgang 2005	7 500 000
SUM BYGNINGER	14 520 000

Tomten ble kjøpt i 1996

Gnr.153/bnr.278

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning finanslån kat. 143	13 368
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 368

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-3 502 343
Nedbetalt tidligere	366 107
Nedbetalt i år	168 617
	-2 967 619

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-800 000
Økning 2018	-200 000
Økning 2019	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	532 568
Nedbetalt i år	1 967 432
	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017	-1 376 235
Nedbetalt tidligere	701 615
Nedbetalt i år	337 988
	-336 632

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 304 251
------------------------------------	-------------------



Granamarken Borettslag

NOTE: 16

KOSTNADER SAMEIET

Lønninger	30 000
Arbeidsgiver avg.	4 835
Påløpte feriepenger	4 290
Forretningsførerhonorar	63 560
Strøm	5 631
Skadedyrbekjempelse	5 732
Forsikring	47 744

KOSTNADER **161 792**

Åkonto innbetalt fra Hurtigtrygg Eiendom	-37 000
Avregning Hurtigtrygg Eiendom	2 058

SUM HURTIGTRYKK EIENDOM **-34 943**

SUM GRANAMARKEN BORETTSLAG **126 850**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd	-140 000
Opprinnelig	-2 424 000

SUM BORETTSSINNSKUDD **-2 564 000**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-662
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-662**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 695
Avregning Hurtigtrykk Eiendom	-2 058
Avregning finanslån kat. 140	-3 754
Påløpte kostnader	-5 275

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-15 782**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 564 000
Pantelån	3 304 251

TOTALT **5 868 251**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 520 000
-----------	------------

TOTALT **14 520 000**



Granamarken Borettslag

NOTE: 21

ANNEN INSKUTT EGENKAPITAL

Saldo 01.01.	0
Kapitalutvidelse ny andel (andel nr. 9)	2 014 900
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	2 014 900



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på bakplassen for leiligheter i 5. og 6. etasje.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon kan skaffes hos styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602086. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Sak 5

Delegert OBOS generalforsamling

Innstilling

Styret foreslår Cathrine Nordhus som delegert og Iselin Agathe Nautnes som vara

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Cathrine Nordhus

Valg av 1 Vara Velges for 1 år

Iselin Agathe Nautnes



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sønneva Bergtun og Cecilie Skjortnes Gundersen går ut av styret

år før perioden går grunnet flytting.

Innstilling

Styret innstiller følgende kandidater:

Leder for 2 år:

Svein Nordal-Pedersen

Styremedlemmer for 2 år:

Cathrine Nordhus og Iselin Agathe Nautnes

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 2 år

Svein Nordal-Pedersen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Cathrine Nordhus

Iselin Agathe Nautnes



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.