



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 12 416 886 | 12 543 446 |
| Sum inntekter | | 12 416 886 | 12 543 446 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3,4 | 1 015 863 | 964 149 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 16,17 | 102 000 | 95 710 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8 ,9,10,1 1 | 6 553 166 | 7 836 743 |
| Sum kostnader | | 7 671 028 | 8 896 602 |
| Driftsresultat | | 4 745 858 | 3 646 844 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | 12 | 19 468 | 19 732 |
| Sum finanskostnader | 13 | 954 584 | 1 300 042 |
| Netto finans | | -935 116 | -1 280 310 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 745 857 | 3 646 844 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 745 857 | 3 646 844 |
| Årsresultat | | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 810 742 | 2 366 534 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 14,15, 21 | 43 805 233 | 43 805 233 |
| Maskiner og anlegg | 16,17 | 334 366 | 436 367 |
| Sum varige driftsmidler | | 44 139 599 | 44 241 600 |
| Sum anleggsmidler | | 44 145 237 | 44 247 227 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 59 289 | 7 771 |
| Andre fordringer | | 388 912 | 340 002 |
| Sum fordringer | | 448 200 | 347 774 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 18 | 6 788 682 | 5 280 531 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 783 045 | 5 274 903 |
| Sum omløpsmidler | | 7 231 245 | 5 622 676 |
| SUM EIENDELER | | 51 376 481 | 49 869 904 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | -31 563 745 | -33 930 279 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 19 | -27 737 103 | -31 547 845 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 21,22 | 71 920 836 | 74 372 631 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 20,21 | 6 438 500 | 6 438 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 78 359 336 | 80 811 131 |
| Sum langsiktig gjeld | | 78 359 336 | 80 811 131 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 471 208 | 399 484 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 32 683 | 37 777 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21,22 | 250 358 | 169 356 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 754 249 | 606 618 |
| Sum gjeld | | 79 113 585 | 81 417 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 51 376 481 | 49 869 904 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 475027

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Bakkevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1,2 | 12 416 886 | 12 543 446 |
| Sum inntekter | | 12 416 886 | 12 543 446 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3,4 | 1 015 863 | 964 149 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 16,17 | 102 000 | 95 710 |
| Annen driftskostnad | 5,6,7,8,9 | 6 553 166 | 7 836 743 |
| Sum kostnader | | 7 671 028 | 8 896 602 |
| Driftsresultat | | 4 745 858 | 3 646 844 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | 12 | 19 468 | 19 732 |
| Sum finanskostnader | 13 | 954 584 | 1 300 042 |
| Netto finans | | -935 116 | -1 280 310 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 745 857 | 3 646 844 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 745 857 | 3 646 844 |
| Årsresultat | | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 810 742 | 2 366 534 |



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 14,15,21 | 43 805 233 | 43 805 233 |
| Maskiner og anlegg | 16,17 | 334 366 | 436 367 |
| Sum varige driftsmidler | | 44 139 599 | 44 241 600 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 44 145 237 | 44 247 227 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 59 289 | 7 771 |
| Andre fordringer | | 388 912 | 340 002 |
| Sum fordringer | | 448 200 | 347 774 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 18 | 6 788 682 | 5 280 531 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 783 045 | 5 274 903 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 7 231 245 | 5 622 676 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 51 376 481 | 49 869 904 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -31 563 745 | -33 930 279 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 19 | -27 737 103 | -31 547 845 |
|------------------------|-----------|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|-------|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 21,22 | 71 920 836 | 74 372 631 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 20,21 | 6 438 500 | 6 438 500 |



| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum annen langsiktig gjeld | 78 359 336 | 80 811 131 |
| Sum langsiktig gjeld | 78 359 336 | 80 811 131 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 471 208 | 399 484 |
| Skyldige offentlige avgifter | 32 683 | 37 777 |
| Annen kortsiktig gjeld 21,22 | 250 358 | 169 356 |
| Sum kortsiktig gjeld | 754 249 | 606 618 |
| Sum gjeld | 79 113 585 | 81 417 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 51 376 481 | 49 869 904 |



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



| Årsregnskap 2021 | | Gneisvegen Borettslag | | | |
|---|--------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Note | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 12 272 962 | 12 323 973 | 12 411 730 | 12 906 648 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 143 924 | 155 000 | 131 716 | 0 |
| Sum inntekter | | 12 416 886 | 12 478 973 | 12 543 446 | 12 906 648 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 3 | 785 863 | 754 980 | 734 149 | 785 897 |
| Styrehonorar | 4 | 230 000 | 230 000 | 230 000 | 230 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 16 780 | 11 779 | 15 969 | 12 958 |
| Forretningsførerhonorar | | 285 000 | 285 000 | 285 000 | 285 000 |
| Konsulenttjenester | 6 | 85 087 | 21 000 | 50 194 | 100 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | 2 136 766 | 2 400 000 | 3 756 354 | 5 400 000 |
| Kostnader TV/Internett | | 996 330 | 997 884 | 821 224 | 990 252 |
| Forsikring | 8 | 338 922 | 305 300 | 297 742 | 362 362 |
| Kontingenter | | 47 700 | 47 700 | 47 700 | 47 700 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 9 | 2 341 130 | 2 381 767 | 2 345 846 | 2 432 000 |
| Energi og brensel | 10 | 94 911 | 90 000 | 74 938 | 101 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | 210 540 | 109 700 | 141 776 | 97 300 |
| Avskrivninger | 16, 17 | 102 000 | 87 500 | 95 710 | 102 158 |
| Sum kostnader | | 7 671 028 | 7 722 610 | 8 896 602 | 10 946 627 |
| Driftsresultat | | 4 745 858 | 4 756 363 | 3 646 844 | 1 960 021 |
| Finansinntekter/finanskostnader | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 19 468 | 4 000 | 19 732 | 6 410 |
| Finanskostnader | 13 | 954 584 | 823 295 | 1 300 042 | 1 145 103 |
| Resultat finansposter | | -935 116 | -819 295 | -1 280 310 | -1 138 693 |
| Årets resultat | | 3 810 742 | 3 937 068 | 2 366 534 | 821 328 |
| Disponeringer: | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 3 810 742 | 0 | 2 366 534 | 0 |
| Sum disponeringer | | 3 810 742 | 0 | 2 366 534 | 0 |
| Disponible midler | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 5 016 058 | 5 016 058 | 3 272 577 | 6 476 996 |
| Periodens resultat | | 3 810 742 | 3 937 068 | 2 366 534 | 821 328 |
| Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning | | 102 000 | 87 500 | 95 710 | 102 158 |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger | | 0 | 0 | -43 970 | 0 |
| Avdrag på lån | | -2 451 795 | -2 509 102 | -2 323 784 | -2 388 676 |
| Innskudd øremerkede midler | | -9 | -1 752 480 | -5 628 | -10 |
| Uttak øremerkede midler | | 0 | 0 | 1 654 619 | 0 |
| Endring i disponible midler | | 1 460 938 | -237 014 | 1 743 481 | -1 465 200 |
| Sum disponible midler | | 6 476 996 | 4 779 044 | 5 016 058 | 5 011 796 |



Balanse desember 2021 Gneisvegen Borettslag

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 14, 21 | 41 566 233 | 41 566 233 |
| Tomter | 15, 21 | 2 239 000 | 2 239 000 |
| Andre fellesanlegg | 16 | 270 684 | 341 675 |
| Andre driftsmidler | 17 | 63 682 | 94 692 |
| Sum varige driftsmidler | | 44 139 599 | 44 241 599 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 18 | 5 637 | 5 628 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 637 | 5 628 |
| Sum anleggsmidler | | 44 145 237 | 44 247 227 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Utestående felleskostnader | | 59 289 | 7 771 |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 351 325 | 340 002 |
| Kundefordringer | | 700 | 0 |
| Andre fordringer | | 36 887 | 0 |
| Sum fordringer | | 448 200 | 347 774 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 6 746 985 | 5 233 837 |
| Innestående på skattetrekkkonto | | 36 060 | 41 066 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 6 783 045 | 5 274 903 |
| Sum omløpsmidler | | 7 231 245 | 5 622 676 |
| SUM EIENDELER | | 51 376 481 | 49 869 904 |

Gneisvegen Borettslag



Balanse desember 2021 Gneisvegen Borettslag

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 15 900 | 15 900 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | -31 563 745 | -33 930 279 |
| Årets endringer i egenkapital | | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Sum egenkapital 31.12 | 19 | -27 737 103 | -31 547 845 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 21, 22 | 71 920 836 | 74 372 631 |
| Borettsinnskudd | 20, 21 | 6 438 500 | 6 438 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 78 359 336 | 80 811 131 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 421 | 7 082 |
| Leverandørgjeld | | 471 208 | 399 484 |
| Skyldig off. myndigheter | | 32 683 | 37 777 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepengar | | 71 942 | 48 167 |
| Påløpne renter | | 40 004 | 30 759 |
| Påløpne avdrag | 21, 22 | 78 423 | 82 659 |
| Gjeld finansieringsforetak | | 52 568 | 689 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 754 249 | 606 618 |
| Sum gjeld | | 79 113 585 | 81 417 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 51 376 481 | 49 869 904 |

31.12.21

Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Ingunn Eid
Styreleder

Jan Bakkevoll
Styremedlem

Trond Lind
Styremedlem

Liss-Karin Mathisen
Styremedlem

Gneisvegen Borettslag



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 7 746 660 | 7 746 660 | 7 249 614 | 8 134 812 |
| Garasjeleie | 151 632 | 151 632 | 151 632 | 151 632 |
| Renter lån | 822 744 | 823 295 | 1 871 652 | 1 145 124 |
| TV - Internett | 947 254 | 997 884 | 991 728 | 990 252 |
| Inntekter dugnad | 95 400 | 95 400 | 95 400 | 95 400 |
| Avdrag lån | 2 509 272 | 2 509 102 | 2 049 552 | 2 389 428 |
| Elbil lading | 0 | 0 | 2 152 | 0 |
| Sum | 12 272 962 | 12 323 973 | 12 411 730 | 12 906 648 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter utleie | 0 | 25 000 | 0 | 0 |
| Brøyterefusjon | 131 880 | 130 000 | 126 202 | 0 |
| Inntekter el-billading | 0 | 0 | 1 219 | 0 |
| Andre inntekter | 12 044 | 0 | 4 295 | 0 |
| Sum | 143 924 | 155 000 | 131 716 | 0 |

Andre inntekter er fakturering av snøbrøyting.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 593 786 | 609 700 | 403 427 | 635 283 |
| Timelønn | 0 | 0 | 136 845 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 71 941 | 73 164 | 0 | 76 234 |
| Bonus/provisjon | 5 000 | 0 | 0 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 0 | 0 | 66 168 | 0 |
| Andre honorarer | 24 000 | 0 | 55 200 | 0 |
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | 0 | 0 | 106 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 67 379 | 72 116 | 57 108 | 74 380 |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 5 683 | 0 | 0 | 0 |
| Pensjonskostnader | 15 808 | 0 | 15 297 | 0 |
| Yrkesskadeforsikring | 1 624 | 0 | 0 | 0 |
| Gaver til ansatte | 642 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 785 863 | 754 980 | 734 149 | 785 897 |

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

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 230 000 | 230 000 | 230 000 | 230 000 |
| Sum | 230 000 | 230 000 | 230 000 | 230 000 |

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon | 16 780 | 11 779 | 15 969 | 12 958 |
| Sum | 16 780 | 11 779 | 15 969 | 12 958 |

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

Note 6 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Honorar juridisk og økonomisk rådgivning | 0 | 5 000 | 6 907 | 42 000 |
| Teknisk rådgivning | 85 087 | 16 000 | 43 287 | 58 000 |
| Sum | 85 087 | 21 000 | 50 194 | 100 000 |

Kr 3 500,- er prosjektledelse fra Bonord, kr 1 563,- er honorar til Bonord for søknad om brøyterefusjon, kr 12 149,- er årlig lisens HMS-system, kr 67 875,- er til Cowi for utarbeiding av notat ang. bruksendring av tilfluktsrom.

Note 7 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sommer- og vintervedlikehold | 689 933 | 550 400 | 3 281 455 | 600 000 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 963 261 | 1 816 800 | 414 478 | 4 615 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 408 573 | 31 800 | 60 629 | 0 |
| Annet vedlikehold | 75 000 | 1 000 | 600 | 75 000 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 0 | -808 | 110 000 |
| Sum | 2 136 766 | 2 400 000 | 3 756 354 | 5 400 000 |

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

Note 8 - Forsikring

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forsikringspremie | 326 598 | 293 000 | 285 261 | 349 462 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 12 324 | 12 300 | 12 481 | 12 900 |
| Sum | 338 922 | 305 300 | 297 742 | 362 362 |

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 1 802 503 | 1 838 089 | 1 802 168 | 1 893 372 |
| Eiendoms- og festeavgift | 538 627 | 543 678 | 543 678 | 538 628 |
| Sum | 2 341 130 | 2 381 767 | 2 345 846 | 2 432 000 |

Note 10 - Energi og brensel

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strømkostnader | 94 911 | 90 000 | 74 938 | 101 000 |
| Sum | 94 911 | 90 000 | 74 938 | 101 000 |

Note 11 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Leie lokale og felleskostnader | 0 | 0 | 0 | 3 000 |
| Renhold | 0 | 10 000 | 10 393 | 0 |
| Annen leiekostnad | 64 101 | 0 | 0 | 30 000 |
| Verktøy | 23 729 | 45 000 | 51 774 | 28 000 |
| Driftsmateriale | 31 779 | 0 | 0 | 0 |
| Arbeidsklær og verneutstyr | 9 676 | 0 | 9 423 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 24 690 | 0 | 5 150 | 0 |
| Kontorrekvisita | 19 567 | 2 600 | 1 705 | 5 000 |
| Kurs, reiser, møter | 0 | 4 500 | 0 | 3 000 |
| Elektronisk kommunikasjon | 811 | 4 000 | 2 769 | 0 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | 700 | 1 100 | 700 | 700 |
| Fast bilgodtgj oppgavepliktig fra lønnsystemet | 106 | 0 | 0 | 0 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 8 791 | 0 | 10 577 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 925 | 3 300 | 2 697 | 3 600 |
| Forskuttering felleskostnader | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 784 | 5 200 | 3 408 | 1 000 |
| Andre driftskostnader | 19 882 | 31 000 | 40 180 | 20 000 |
| Sum | 210 540 | 109 700 | 141 776 | 97 300 |

Annen leiekostnad: leie av stillas og søppelcontainer fra Remiks.
Annen fremmed tjeneste: vakthold fra Protector AS:

Note 12 - Finansinntekter

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter bank | 19 468 | 4 000 | 19 732 | 6 410 |
| Sum | 19 468 | 4 000 | 19 732 | 6 410 |

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 13 - Finanskostnader

| | Regnskap 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 954 584 | 823 295 | 1 298 958 | 1 145 103 |
| Andre rentekostnader | 0 | 0 | 1 083 | 0 |
| Sum | 954 584 | 823 295 | 1 300 042 | 1 145 103 |

Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 1974

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Kostpris opprinnelig | 26 354 504 |
| + rehabilitering år 2004 | 6 519 000 |
| + rehabilitering år 1988 | 440 000 |
| + rehabilitering år 2005 | 7 438 700 |
| + fiber og garasje år 2019 | 814 029 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 41 566 233 |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2021:

| | Gj.snittlig omsetningsverdi inkl fellesgjeld: |
|------------------------|---|
| 8 stk 2-roms leilighet | 2 724 977 |
| 2 stk 4-roms leilighet | 3 295 000 |

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 2 239 000

Gnr 14/ bnr 107

Tomten er kjøpt i 1974



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 16 - Andre fellesanlegg

| | Kameraovervåknir | Lekestativ | EL-Bil lading | Sum |
|----------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| Anskaffelsesår | 2018 | 2014 | 2017 | |
| Antall levetid i år | 5 år | 10 år | 10 år | |
| Kostpris pr. 01.01. | 143 363 | 99 875 | 324 867 | 568 105 |
| + Nyanskaffelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Salg/utrangering | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12. | 143 363 | 99 875 | 324 867 | 568 105 |
| Samlede avskrivninger pr. 01.01. | 62 124 | 65 751 | 98 555 | 226 430 |
| - Ordinære avskrivninger i år | 28 673 | 9 988 | 32 330 | 70 990 |
| Bokført verdi pr 31.12 | 52 566 | 24 137 | 193 982 | 270 685 |

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid

Note 17 - Andre driftsmidler

| | Fliskutter | Snøfreser/Gresskl | Fargemaskin Xerox | Snøfreser |
|--------------------------------------|------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 20 498 | 96 030 | 33 750 | 43 970 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 20 498 | 96 030 | 33 750 | 43 970 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 20 498 | 59 219 | 33 750 | 17 099 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 36 812 | 0 | 26 871 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 9 603 | 6 750 | 14 657 |
| Anskaffelsesår : | 2015 | 2015 | 2016 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 10 | 5 | 3 |

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Øremerkede midler

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Saldo pr. 01.01 | 5 628 | 1 654 619 |
| Innskudd | 9 | 5 628 |
| Uttak | 0 | -1 654 619 |
| Sum | 5 637 | 5 628 |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 19 - Egenkapital

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | 15 900 | 15 900 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01. | -31 563 745 | -33 930 279 |
| Årets endringer i egenkapital | 3 810 742 | 2 366 534 |
| Sum egenkapital pr. 31.12. | -27 737 103 | -31 547 845 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn i årsregnskapet.

Note 20 - Borettsinnskudd

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|-----------|------------------|
| Borettsinnskudd | 6 438 500 | 6 438 500 |
| Sum | 21 | 6 438 500 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 78 437 759 | 80 893 790 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 43 805 233 | 43 805 233 |



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

| Kreditor: | DnB Bank ASA | DnB Bank ASA | DnB Bank ASA |
|------------------------|----------------|----------------|--|
| Formål: | Garasjelån | Bygg | Bytting dører 65% 4-roms og 35% 2.roms |
| Lånenummer: | 12133622290 | 12133622312 | 12133629767 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 | 2016 | 2016 |
| Rentesats: | 1.69 % | 1.69 % | 1.69 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 20.09.2046 | 20.09.2046 | 20.09.2046 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 873 038 | 74 628 747 | 2 976 942 |
| Lånesaldo 01.01: | 5 238 199 | 66 561 942 | 2 655 149 |
| Avdrag i perioden: | 172 793 | 2 195 653 | 87 585 |
| Lånesaldo 31.12: | 5 065 406 | 64 366 290 | 2 567 564 |

Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622290 | 78 | 64 941 | 5 065 398 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622312 | 75 | 412 108 | 30 908 100 |
| | 84 | 398 312 | 33 458 208 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133629767 | 75 | 22 252 | 1 668 900 |
| | 84 | 10 698 | 898 632 |

Gneisvegen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Gneisvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gneisvegen Borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Ingunn Eid (sign.) | 24.03.2022 |
| Styremedlem | Jan Bakkevoll (sign.) | 23.03.2022 |
| Styremedlem | Trond Lind (sign.) | 23.03.2022 |
| Styremedlem | Liss-Karin Mathisen (sign.) | 23.03.2022 |



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen Gneisvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 24. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel:EPQG3-VBTMX-QWYAF-1EDML-GC08I-INTX8



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-24 14:16:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel:EPQG3-VBTMX-QWYAF-1EDML-GCQ8I-INTX8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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