



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 066 733	19 762 994
Sum inntekter		14 066 733	19 762 994
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 496 803	2 274 775
Sum kostnader		2 633 723	2 411 695
Driftsresultat		11 433 010	17 351 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 561	169 095
Sum finansinntekter		50 561	169 095
Annen finanskostnad		5 359 838	4 746 870
Sum finanskostnader		5 359 838	4 746 870
Netto finans		-5 309 277	-4 577 775
Resultat før skattekostnad		6 123 732	12 773 523
Årsresultat		6 123 732	12 773 523
Totalresultat		6 123 732	12 773 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 123 732	12 773 523
Sum overføringer og disponeringer		6 123 732	12 773 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		288 419 979	288 397 274
Sum varige driftsmidler		288 419 979	288 397 274
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 528	100 028
Sum finansielle anleggsmidler		108 528	100 028
Sum anleggsmidler		288 528 508	288 497 302
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		572	
Andre fordringer		240 025	390 518
Sum fordringer		240 597	390 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 503	2 265 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 503	2 265 830
Sum omløpsmidler		2 580 100	2 656 348
SUM EIENDELER		291 108 608	291 153 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 371 124	43 247 392
Sum opptjent egenkapital		49 371 124	43 247 392
Sum egenkapital		49 696 124	43 572 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 917 500	102 627 500
Øvrig langsiktig gjeld		144 284 892	144 280 061
Sum annen langsiktig gjeld		241 202 392	246 907 561
Sum langsiktig gjeld		241 202 392	246 907 561
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 864	476 867
Leverandørgjeld		141 917	196 831
Annen kortsiktig gjeld		39 310	
Sum kortsiktig gjeld		210 091	673 698
Sum gjeld		241 412 484	247 581 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 108 608	291 153 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464381

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 066 733	19 762 994
Sum inntekter		14 066 733	19 762 994
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 496 803	2 274 775
Sum kostnader		2 633 723	2 411 695
Driftsresultat		11 433 010	17 351 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 561	169 095
Sum finansinntekter		50 561	169 095
Annen finanskostnad		5 359 838	4 746 870
Sum finanskostnader		5 359 838	4 746 870
Netto finans		-5 309 277	-4 577 775
Resultat før skattekostnad		6 123 732	12 773 523
Årsresultat		6 123 732	12 773 523
Totalresultat		6 123 732	12 773 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 123 732	12 773 523
Sum overføringer og disponeringer		6 123 732	12 773 523



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		288 419 979	288 397 274
Sum varige driftsmidler		288 419 979	288 397 274
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 528	100 028
Sum finansielle anleggsmidler		108 528	100 028
Sum anleggsmidler		288 528 508	288 497 302
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		572	
Andre fordringer		240 025	390 518
Sum fordringer		240 597	390 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 503	2 265 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 503	2 265 830
Sum omløpsmidler		2 580 100	2 656 348
SUM EIENDELER		291 108 608	291 153 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 371 124	43 247 392
Sum opptjent egenkapital	49 371 124	43 247 392
Sum egenkapital	49 696 124	43 572 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 917 500	102 627 500
Øvrig langsiktig gjeld	144 284 892	144 280 061
Sum annen langsiktig gjeld	241 202 392	246 907 561
Sum langsiktig gjeld	241 202 392	246 907 561
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 864	476 867
Leverandørgjeld	141 917	196 831
Annen kortsiktig gjeld	39 310	
Sum kortsiktig gjeld	210 091	673 698
Sum gjeld	241 412 484	247 581 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	291 108 608	291 153 650



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1967

GRANITTEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GRANITTEN 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Begby I.L. klubbhus, Smaragdveien 7.

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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANITTEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Erik Nordhaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitner foreslås valgt blant de fremmøtte andelseierne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000 for perioden 2024/2025

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 126.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På valg: Per Olav Gretland (leder), Geir Erik Nordhaug (nestleder) og John Nilsen (styremedlem)



Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og har avgitt nedenstående innstilling til nytt styre

Per Olav Gretland foreslås som leder for 1 år

Anette F. Johansen og Espen Hansen foreslås som nye styremedlemmer.

Gunnar Erik Pettersen og Martin Hammer foreslås som nye varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Olav Gretland

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anette F. Johansen
- Espen Hansen
- Trine Ingfrid Marie Normann

Jeg har bred erfaring og kunnskap både boliger privat og via jobb.

Bla som økonom ved bygg og eiendomsenheten.

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Gunnar Erik Pettersen
- Kjell Øystein Solheim
- Martin Hammer

Sak 8

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år og må være andelseier.

Innstilling

Styrets innstilling fremkommer under.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Per Olav Gretland



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Aage Adamsen



Styrets årsrapport

Saker styret har behandlet siden årsmøte i mai 2024

Styret har bestått av

Per Olav Gretland (leder)

Geir Erik Nordhaug (styremedlem, nestleder ut 2024)

Bjørn Aage Amundsen (styremedlem, HMS ansvarlig, nestleder i 2025)

Gunn Heidi Stenli (styremedlem)

John Nilsen (styremedlem)

Anette F. Johansen (vara)

Geir Helge T Johansen (vara)

Styret har hatt 10 styremøter.

Drøftet om vi skal bytte til Altibox/Viken Fiber.

Virker interessant - også prismessig. Men vi har 5 års bindingstid fra 1.11.21 og 3 måneders oppsigelse. Taes opp om ett år.

Byttet forsikringsselskap, 3 telefonmøter i den forbindelse med to styremedlemmer. Enstemmig fra alle styremedlemmer om bytte av forsikringsselskap – til Storebrand

Vedlikeholdsavtale med Enøk Systemer AS.

Tegnet avtale med Enøk Systemer AS. Firmaet var her i uke 16, service på Flexitviftene og skifting av filter. Mye tilrettelegging fra vår side. Varsle beboere på Vibbo. Mye koordinering med beboere som ikke svarte på liste.

Enøk på befaring i Teknisk rom 7.april 2025. Carrier aggregat hadde stoppet slik at vannbåren varme gikk på strøm. Ren Bolig går vaktmester runder jevnlig. Aggregatet stoppet 21.janar 2025. Det oppdaget de ikke i løpet av 3 måneder. Enøk ringte leverandør og fikk startet aggregatet slik at vi ikke lenger får like høy strømforbruk.

Sprinkleranlegg avlesning av trykket hver uke.

Styreleder kontroll røkluker i alle oppganger hver måned.

Aktiv ventilasjon var i boretslaget mandag 3.mars mellom kl 11 og 12, for å gi oss uforpliktende tilbud på rengjøring av ventilasjonskanalene. Vi ble kontaktet av dem fordi de samtidig skulle på befaring på Lyngen. Var ikke nødvendig med noe rengjøring nå.

Valg av nytt styre.

Styret har jobbet som valgkomite før årsmøte. Forespurt flere personer til styreverv og som varamedlemmer.

Fjerning av tre.

Beboere i oppgang 10 ønsker å fjerne et stort furutre på vestsiden av blokka. Vi har tatt dette opp med kommunen, og saken er avsluttet.

Flytting glass og metall ut av skuret.

Geir sjekket prisen for å bytte ut den tredje brønnen med glass og metall. Styret har drøftet dette, men vi syntes prisen var for høy.



HMS ansvarlig har hatt gjennomgang av fellesområdene. Mangler er tatt opp de det gjelder.

Et møte om budsjett, samt et møte om årsregnskap og årsmøteforberedelser med Obos. Økning av felleskostnadene med 5%.

Økonomidrøftinger på hvert styremøte.

Feiing i garasjen høst og vår.

3 styremedlemmene deltatt på møte i Begby Lokalsamfunnsutvalg.

Oppfølging av diverse reklamasjoner.

Varmekablene i oppkjørselen fra garasjen, Utelysene som ikke virket pga års-uret, to vannlekkasjer i garasjen.

Støpt igjen plantehullet i garasjen.

Sådd plen på vestsiden av Hus 6. Fjernet tislere og trillet ut jord på sydsiden av Hus 6 for å lage gresseng.

Sammen med Gneisen er det arrangert 2 dugnader.

Fuktmåling i garasjen

Pågått måling gjennom et år. Vi har fått rapporten fra firma som har hatt målingen.

Årshjul

Per Olav Og Gunn Heidi har laget en oversikt over hva vi gjør/bør gjøre gjennom et helt år. Det gjelder oppgaver for styret. HMS, antall styremøter, sjekking av røkluker, sprinkelanlegg mm.

Hærverk ved utgang i oppgang 2

Politianmeldelse, forsikring, takst, reparasjon

Oppsigelsen av avtalene med Ren Bolig

Sagt opp vaskeavtalen med Ren Bolig. Laget ny avtale med Renholdspartner med gyldighet fra 01.05.25

Energisparing

Nye krav. Oppfyller vi de nye energikravene? Vi kan søke om støtte fra Enova til å kartlegge. Geir Erik har sett nærmere på dette. Vi kan vente til 2035. Hele direktivet er ikke på plass enda. Forslag om at alle husstander skal ha energiklasse A. Vi har B.

Sjekk av brannslukningsapparater. Boligselskap trenger ikke å ha brannøvelse.

Poengtering av utleie av parkeringsplasser. Skal kun skje til beboere i Granitten borettslag.

Gjennomført sommerfest med pizza i garasjen. Lyngen var invitert. Bjørn Halstensen sang og spilte sammen med Eva Iselin Erichsen.

Lucia samling med gløgg og lussekatter. Lyngen og Furukrona invitert. Bjørn Halstensen og Oda Gondrosen underholdt

Geir Helge har laget 6 parkbord. Plassert 1 gruppe ved hver inngang, 2 ved inngang 10.

Erling Hansen har laget bokhyller i søppelskuret, etter ønske fra styret. Blitt et meget populært tiltak

Innkjøp av trekrakker til å bruke dersom man trenger å ta på brodder i vinterhalvåret. De er laget i Halden fengsel.

Innhentet diverse serviceavtaler.



Vært tilgjengelig ved gjennomføring av vedlikehold/service.

Fredrikstad LHL har tatt initiativet til å montere hjertestarter godt synlig på Lyngens søppelbod.

Informert beboere på Vibbo om viktige vedlikehold i leilighetene, og saker vi har behandlet på styremøter.

Samarbeidsmøter med Lyngen borettslag og Gneisen sammen med Obos.

Bestilt nye skilt til parkeringsplass som viser hvor de forskjellige oppgangene er.

Fått på plass tre hyggelige karer som nabohelpere, Kjell Solheim, Svein Veland og Espen Hansen.



Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granitten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

10 av 24

Årsregnskap 2024.pdf



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



GRANITTEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 982 651	1 258 520
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 123 732	12 773 523
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -5 710 000	-12 015 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 669	-2 119
Økning egenkapital i fellesanlegg	-22 705	-32 274
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	387 358	724 130
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 370 009	1 982 650

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 580 100	2 656 348
Kortsiktig gjeld	-210 091	-673 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 370 009	1 982 650



GRANITTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 359 838	4 746 870	4 926 120	5 283 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 983 704	2 983 704	2 983 880	3 126 769
Andre inntekter	3	13 191	17 420	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 356 733	7 747 994	7 910 000	8 409 769
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 500	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-125 700	-119 375	-127 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-36 791	20 633	-5 000	-15 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-414 476	-469 516	-442 000	-406 000
Forsikringer		-197 564	-177 390	-185 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-1 170 462	-1 053 737	-1 133 000	-1 297 000
Kostnader sameie	14	-106 436	-124 172	-125 000	-146 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 625	-14 625	-15 000	-16 000
Andre driftskostnader	10	-408 999	-316 092	-341 500	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 633 723	-2 411 695	-2 532 500	-2 798 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 723 010	5 336 299	5 377 500	5 611 769
Innbetalt andel fellesgjeld		5 710 000	12 015 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 433 010	17 351 299	5 377 500	5 611 769
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 561	169 095	0	0
Finanskostnader	12	-5 359 838	-4 746 870	-4 926 000	-5 283 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 309 277	-4 577 775	-4 926 000	-5 283 000
ÅRSRESULTAT		6 123 732	12 773 523	451 500	328 769
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 123 732	0		
Til annen egenkapital		0	12 773 523		



GRANITTEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	268 965 000	268 965 000
Tomt		19 400 000	19 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	54 979	32 274
Miljøbankkonto, øremerket		108 528	100 028
SUM ANLEGGSMIDLER		288 528 508	288 497 302
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		573	0
Forsuddsbetalte kostnader		218 326	187 647
Andre kortsiktige fordringer	15	21 699	172 005
Energiavregning		0	30 866
Driftskonto OBOS-banken		1 077 110	1 445 524
Sparekonto OBOS-banken		252 602	820 306
Sparekonto OBOS-banken II		1 009 791	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 580 100	2 656 348
SUM EIENDELER		291 108 608	291 153 650
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Opptjent egenkapital	17	49 371 124	43 247 392
SUM EGENKAPITAL		49 696 124	43 572 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 917 500	102 627 500
Borettsinnskudd	19	144 182 500	144 182 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	102 392	97 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		241 202 392	246 907 561
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 917	196 831
Påløpte renter		28 864	476 867
Energiavregning	16	39 310	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 091	673 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 108 608	291 153 650
Pantstillelse	21	288 365 000	288 365 000
Garantiansvar	14	0	6 875

Fredrikstad, 30.4.2025
Styret i Granitten Borettslag



Per-Olav Gretland /s/

Gunn Heidi Stenli /s/

Geir Erik Nordhaug /s/

John Nilsen /s/

Bjørn Aage Adamsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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. Andelseierne 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 861 304
Garasje	122 400
Kapitalkostnader på IN-lån	5 348 248
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 590
Overført til kapitalkostnader	-5 359 838
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 983 704

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	9 020
Nettinnbetalinger	1 800
Diverse viderefakturering	2 371
SUM ANDRE INNTEKTER	13 191

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 286, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 501
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 290
SUM KONSULENTHONORAR	-36 791

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 641
Drift/vedlikehold VVS	-15 845
Drift/vedlikehold elektro	-1 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 087
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 103
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 387
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 636
Kostnader dugnader	-193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-414 476

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-546 208
Vann- og avløpsavgift	-624 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 170 462

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 430
Driftsmateriell	-3 560
Renhold ved firmaer	-323 429
Andre fremmede tjenester	-21 631
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 286
Andre kontorkostnader	-976
Gaver	-12 456
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-11 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-408 999

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 577
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 756
Andre renteinntekter	228
SUM FINANSINNTEKTER	50 561

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 359 838
SUM FINANSKOSTNADER	-5 359 838

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	268 965 000
SUM BYGNINGER	268 965 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.603/bnr.320

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til til den samlede gjelden i sameiet.

Selskapets andel av driftskostnadene og i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	21 699
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 699

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-254 028
SUM INNETEKTER	-254 028

KOSTNADER

Strøm	214 866
SUM KOSTNADER	214 866

Uoppgjorte avregninger	-148
------------------------	------

SUM ENERGIAVREGNING	-39 310
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 106 124
Egenkapital fra IN tidligere	41 555 000
Egenkapital fra IN 2024	5 710 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 371 124

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2021	-144 182 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	41 555 000
Nedbetalt i år, IN	5 710 000
	-96 917 500
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-96 917 500

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/06-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	
1010		250
5001		300
1003		550
2004		600
2005		700
2007		800
1007, 1009		850
1012, 2009, 4003		1 000
1004, 3009		1 050
2012, 3004		1 100
3012, 4004, 4009		1 150
2003		1 200
1008, 4011, 4012		1 250
3011		1 300
1011, 1013, 2008		1 350
3008		1 400
1005, 4008, 5010		1 450
3003		1 550
2002, 2010, 3010, 5006		1 600
2011, 3007, 4005		1 650
1002		1 800
4002, 4007		1 950
6003		2 100
1001, 6002		2 150
5003, 5007		2 250
2006		2 350
3006, 5004		
5008		2 500
4001, 4006		2 550
6001		2 750

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-144 182 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-144 182 500

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 392
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-102 392

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	144 182 500
Pantelån	96 917 500
Beregnete IN-forpliktelser	47 265 000
TOTALT	288 365 000

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

Bygninger	268 965 000
Tomt	19 400 000
TOTALT	288 365 000



Resultatanalyse 2024 Granitten Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	5 359 838	4 926 120	-433 718	-9 %
Innkrevde felleskostnader	2 983 704	2 983 880	176	0 %
Andre inntekter	13 191	0	-13 191	100 %
Sum driftsinntekter	8 356 733	7 910 000	-446 733	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-17 000	-80	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 750	-8 000	750	-9 %
Forretningsførerhonorar	-125 700	-127 000	-1 300	1 %
Konsulenthonorar	-36 791	-5 000	31 791	-636 %
Kontingenter	-13 000	-14 000	-1 000	7 %
Drift og vedlikehold	-414 476	-442 000	-27 524	6 %
Forsikringer	-197 564	-185 000	12 564	-7 %
Kommunale avgifter	-1 170 462	-1 133 000	37 462	-3 %
Kostnader sameie	-106 436	-125 000	-18 564	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-14 625	-15 000	-375	3 %
Andre driftskostnader	-408 999	-341 500	67 499	-20 %
Sum driftskostnader	-2 633 723	-2 532 500	101 223	-4 %
Driftsresultat før IN	5 723 010	5 377 500	-345 510	-6 %
Innbetalt andel fellesgjeld	5 710 000	0	-5 710 000	100 %
Driftsresultat	11 433 010	5 377 500	-6 055 510	-113 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	50 561	0	-50 561	100 %
Finanskostnader	-5 359 838	-4 926 000	433 838	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	-5 309 277	-4 926 000	383 277	-8 %
Årsresultat	6 123 732	451 500	-5 672 232	-1 256 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1967 Selskapsnavn: GRANITTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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