



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ingunn Eid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 543 446	12 233 056
Sum inntekter		12 543 446	12 233 056
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	964 149	898 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	95 710	93 533
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	7 836 743	6 834 850
Sum kostnader		8 896 602	7 826 866
Driftsresultat		3 646 844	4 406 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	19 732	32 867
Sum finanskostnader	13	1 300 042	1 841 603
Netto finans		-1 280 310	-1 808 737
Ordinært resultat før skattekostnad		3 646 844	4 406 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 646 844	4 406 189
Årsresultat		2 366 534	2 597 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 366 534	2 597 453
Sum overføringer og disponeringer		2 366 534	2 597 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	436 367	488 106
Sum varige driftsmidler		44 241 600	44 293 339
Sum anleggsmidler		44 247 227	45 947 958
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 771	20 162
Andre fordringer		340 002	347 930
Sum fordringer		347 774	368 092
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	5 280 531	5 192 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 274 903	3 537 734
Sum omløpsmidler		5 622 676	3 905 826
SUM EIENDELER		49 869 904	49 853 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-33 930 279	-36 527 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	19	-31 547 845	-33 914 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	74 372 631	76 696 415
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	6 438 500	6 438 500
Sum annen langsiktig gjeld		80 811 131	83 134 915
Sum langsiktig gjeld		80 811 131	83 134 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		399 484	384 070
Skyldige offentlige avgifter		37 777	39 174
Annen kortsiktig gjeld	21,22	169 356	210 004
Sum kortsiktig gjeld		606 618	633 248
Sum gjeld		81 417 749	83 768 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 869 904	49 853 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 498038

Enheten

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

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: Ingunn Eid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 17.07.2021



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 543 446	12 233 056
Sum inntekter		12 543 446	12 233 056
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	964 149	898 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	95 710	93 533
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 836 743	6 834 850
Sum kostnader		8 896 602	7 826 866
Driftsresultat		3 646 844	4 406 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	19 732	32 867
Sum finanskostnader	13	1 300 042	1 841 603
Netto finans		-1 280 310	-1 808 737
Ordinært resultat før skattekostnad		3 646 844	4 406 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 646 844	4 406 189
Årsresultat		2 366 534	2 597 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 366 534	2 597 453
Sum overføringer og disponeringer		2 366 534	2 597 453



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

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	436 367	488 106
Sum varige driftsmidler		44 241 600	44 293 339

Sum anleggsmidler		44 247 227	45 947 958
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		7 771	20 162
Andre fordringer		340 002	347 930
Sum fordringer		347 774	368 092

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	5 280 531	5 192 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 274 903	3 537 734

Sum omløpsmidler		5 622 676	3 905 826
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		49 869 904	49 853 784
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-33 930 279	-36 527 733
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	19	-31 547 845	-33 914 379
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	74 372 631	76 696 415
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	6 438 500	6 438 500



Sum annen langsiktig gjeld	80 811 131	83 134 915
Sum langsiktig gjeld	80 811 131	83 134 915
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	399 484	384 070
Skyldige offentlige avgifter	37 777	39 174
Annen kortsiktig gjeld 21,22	169 356	210 004
Sum kortsiktig gjeld	606 618	633 248
Sum gjeld	81 417 749	83 768 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 869 904	49 853 784



Organisasjonsnr: 951 224 235
GNEISVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styre	0.00	0.00	230000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020		Gneisvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	12 411 730	12 481 048	12 082 026	12 323 973
Andre driftsinntekter	2	131 716	155 000	151 030	155 000
Sum inntekter		12 543 446	12 636 048	12 233 056	12 478 973
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	734 149	1 008 254	658 084	754 980
Styrehonorar	4	230 000	230 000	240 400	230 000
Revisjonshonorar	5	15 969	11 000	10 684	11 779
Forretningsførerhonorar		285 000	285 000	285 000	285 000
Konsulenttjenester	6	50 194	21 000	148 294	21 000
Drift og vedlikehold	7	3 382 755	609 600	1 985 746	2 000 000
Kostnader TV/Internett		821 224	996 492	1 168 190	997 884
Forsikringskader	8	0	0	6 000	0
Forsikring	9	297 742	334 700	315 226	305 300
Kontingenter		47 700	47 700	47 700	47 700
Eiendomsavgift og renovasjon	10	2 345 846	2 415 886	2 280 480	2 381 767
Energi og brensel		74 938	125 000	110 326	90 000
Andre driftskostnader	11	515 375	504 400	477 204	509 700
Avskrivninger	17	95 710	89 548	93 533	87 500
Sum kostnader		8 896 602	6 678 580	7 826 866	7 722 610
Driftsresultat		3 646 844	5 957 468	4 406 190	4 756 363
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	19 732	10 000	32 867	4 000
Finanskostnader	13	1 300 042	1 877 287	1 841 603	823 295
Resultat finansposter		-1 280 310	-1 867 287	-1 808 737	-819 295
Årets resultat		2 366 534	4 090 181	2 597 453	3 937 068
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 366 534	0	2 597 453	0
Sum disponeringer		2 366 534	0	2 597 453	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 272 577	3 272 577	2 628 868	5 016 058
Periodens resultat		2 366 534	4 090 181	2 597 453	3 937 068
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		95 710	89 548	93 533	87 500
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-43 970	0	0	0
Avdrag på lån		-2 323 784	-2 052 705	-2 037 088	-2 509 102
Innskudd øremerkede midler		-5 628	-1 596 610	-12 190	-1 752 480
Uttak øremerkede midler		1 654 619	0	0	0
Annen langsiktig fordring		0	0	2 000	0
Endring i disponible midler		1 743 481	530 414	643 709	-237 014
Sum disponible midler		5 016 058	3 802 991	3 272 577	4 779 044



Balanse desember 2020 Gneisvegen Borettslag

	Note	2020	2019
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	341 675	416 539
Andre driftsmidler	17	94 692	71 567
Sum varige driftsmidler		44 241 599	44 293 339
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	5 628	1 654 619
Sum finansielle anleggsmidler		5 628	1 654 619
Sum anleggsmidler		44 247 227	45 947 958
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		7 771	20 162
Forskuddsfakturerte kostnader		340 002	329 103
Kundefordringer		0	18 827
Sum fordringer		347 774	368 092
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 233 837	3 495 567
Innestående på skattetrekkskonto		41 066	42 167
Sum bankinnskudd og kontanter		5 274 903	3 537 734
Sum omløpsmidler		5 622 676	3 905 826
SUM EIENDELER		49 869 904	49 853 784

Gneisvegen Borettslag



Balanse desember 2020 Gneisvegen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opp tjent egenkapital 01.01		-33 930 279	-36 527 733
Årets endringer i egenkapital		2 366 534	2 597 453
Sum egenkapital 31.12	19	-31 547 845	-33 914 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	74 372 631	76 696 415
Borettsinnskudd	20, 21	6 438 500	6 438 500
Sum langsiktig gjeld		80 811 131	83 134 915
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 082	12 814
Leverandørgjeld		399 484	384 070
Skyldig off. myndigheter		37 777	39 174
På løpt lønn, honorarer og feriepenger		48 167	50 887
På løpne renter		30 759	68 896
På løpne avdrag	21, 22	82 659	64 711
Gjeld finansieringsforetak		689	12 696
Sum kortsiktig gjeld		606 618	633 248
Sum gjeld		81 417 749	83 768 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 869 904	49 853 784

31.12.20

Gneisvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Ingunn Eid
Styreleder

Liss-Karin Mathisen
Styremedlem

Odd Helge Joakimsen
Styremedlem

Trond Lind
Styremedlem

Thomas Hansen
Styremedlem

Gneisvegen Borettslag



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, 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:

Avskrivningssatsen 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 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	7 249 614	7 307 532	6 960 024	7 746 660
Garasjeleie	151 632	151 632	151 632	151 632
Renter lån	1 871 652	1 877 287	1 851 012	823 295
TV - Internett	991 728	996 492	982 908	997 884
Inntekter dugnad	95 400	95 400	95 400	95 400
Avdrag lån	2 049 552	2 052 705	2 033 712	2 509 102
Elbil lading	2 152	0	7 338	0
Sum	12 411 730	12 481 048	12 082 026	12 323 973

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter utleie	0	0	14 700	25 000
Brøyterefusjon	126 202	130 000	121 830	130 000
Inntekter el-billading	1 219	0	0	0
Andre inntekter	4 295	25 000	14 500	0
Sum	131 716	155 000	151 030	155 000

Andre inntekter er fakturering av snøbrøyting og inntekter fra Charge 365 (elbillading).

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn	398 427	451 500	0	419 143
Lønn til ansatte	136 845	0	0	0
Lønn til ansatte	5 000	0	382 762	0
Ordinær lønn vikar	0	0	0	190 557
Lønn uten feriepenger	0	22 406	24 000	0
Timelønn	0	320 000	102 070	0
Påløpte feriepenger	66 168	92 580	58 977	73 164
Gruppelivsforsikring (Faktura)	0	0	170	0
Andre honorarer	55 200	0	0	0
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	106	15 000	7 500	0
Arbeidsgiveravgift	57 108	89 387	65 582	72 116
Pensjonskostnader Ytelse (faktura)	15 297	15 581	15 316	0
Yrkesskadeforsikring	0	1 800	1 709	0
Sum	734 149	1 008 254	658 084	754 980

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



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	230 000	240 400	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 000	0	0	230 000
Sum	230 000	230 000	240 400	230 000

Styrehonoraret er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	15 969	11 000	10 684	11 779
Sum	15 969	11 000	10 684	11 779

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

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	6 907	5 000	1 625	5 000
Teknisk rådgivning	43 287	16 000	146 669	16 000
Sum	50 194	21 000	148 294	21 000

Konsulentonorar er teknisk bistand til bomberommet og oppdatering av borettslagets HMS-system og vedlikeholdsplan. I tillegg har borettslaget fått juridisk bistand fra BONORD angående sak om kameraovervåking.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	84 087	0	0	1 783 200
Vedlikehold bygg	232 940	0	335 241	0
Vvs	75 530	50 000	1 425 991	20 000
Elektro	15 789	50 000	32 435	6 100
Utvendig anlegg	2 907 856	28 000	22 383	150 400
Heiskostnader	281	0	0	0
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	52 094	55 000	41 045	7 000
Brannsikring	8 253	3 600	68 234	24 800
Leie vaktmester	-808	0	0	0
Malingsarbeid	6 132	350 000	0	7 500
Egne lokaler/leiligheter	0	38 000	25 017	0
Kostnader dugnad	600	35 000	35 400	1 000
Sum	3 382 755	609 600	1 985 746	2 000 000

Gneisvegen Borettslag - noter



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Refusjon forsikring	0	0	-36 406	0
Kostnad forsikringskade	0	0	42 406	0
Sum	0	0	6 000	0

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	285 261	316 000	0	293 000
Forsikring bygninger	0	0	303 147	0
Premie sikringsfond	0	18 700	12 079	0
Premie sikringsfond	12 481	0	0	12 300
Sum	297 742	334 700	315 226	305 300

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	1 802 168	1 867 452	16 000	1 838 089
Eiendoms- og festeavgift	543 678	548 434	0	543 678
Eiendomsskatt	0	0	526 318	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	1 738 162	0
Sum	2 345 846	2 415 886	2 280 480	2 381 767



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renhold	10 393	0	0	10 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	51 774	60 000	82 598	45 000
Arbeidslær, verneutstyr	9 423	0	0	0
Vakthold	5 150	6 000	12 694	0
Snøbrøyting og strøing	373 600	367 000	323 863	400 000
Kontorrekvisita/kopiering	1 705	500	1 009	2 600
Kurs, reiser, møter	0	9 900	7 800	4 500
Kostnader tillitsvalgte	10 577	1 500	815	0
Elektronisk kommunikasjon	2 769	3 500	3 220	4 000
Internett	0	2 500	1 575	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	700	0	1 120	1 100
Bank og kortgebyr	2 697	3 500	2 846	3 300
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	3 408	32 000	2 983	5 200
Andre driftskostnader	40 180	15 000	33 680	31 000
Sum	515 375	504 400	477 204	509 700

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	19 732	10 000	32 867	4 000
Sum	19 732	10 000	32 867	4 000

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	1 083	0	110	0
Pantegjeldsrenter	1 298 958	1 877 287	1 841 493	823 295
Sum	1 300 042	1 877 287	1 841 603	823 295



Gneisvegen Borettslag - noter

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 2020:

Gj.snittlig omsetningsverdi

10 stk 2-roms leilighet	2 521 280
1 stk 4-roms leilighet	3 646 630

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 2 239 000

Gnr 14/ bnr 107

Tomten er kjøpt i 1974

Note 16 - Andre fellesanlegg

	Kameraovervåknin	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.	33 451	55 763	62 351	151 565
- Avgang i år	0		3 390	3 390
- Ordinære avskrivninger i år	28 673	9 988	32 815	71 476
Bokført verdi pr 31.12	81 239	34 124	226 311	341 675

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 17 - Andre driftsmidler

	Fliskutter	Snøfreser/Gresskl	Fargemaskin Xerox	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 498	96 030	33 750	0
Årets tilgang :	0	0	0	43 970
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	49 616	27 000	2 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	46 415	6 750	41 527
Årets avskrivninger :	2 050	9 603	6 750	2 443
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5	3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Øremerkede midler

	2020	2019
Saldo pr. 01.01	1 654 619	1 642 429
Innskudd	5 628	12 190
Uttak	-1 654 619	0
Sum	5 628	1 654 619

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	15 900	15 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-33 930 279	-36 527 733
Årets endringer i egenkapital	2 366 534	2 597 453
Sum egenkapital pr. 31.12.	-31 547 845	-33 914 379

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

	2020	2019
Borettsinnskudd	6 438 500	6 438 500
Sum	21	6 438 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Gneisvegen Borettslag - noter

Note 21 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	80 893 790	83 199 626
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	43 805 233	43 805 233

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:	1.26 %	1.26 %	1.26 %
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:	5 400 425	68 623 321	2 737 380
Avdrag i perioden:	162 226	2 061 379	82 231
Lånesaldo 31.12:	5 238 199	66 561 942	2 655 149

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622290	78	67 156	5 238 168
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133622312	75 84	426 166 411 899	31 962 450 34 599 516
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133629767	75 84	23 011 11 063	1 725 825 929 292

Gneisvegen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Gneisvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gneisvegen Borettslag

Styreleder	Ingunn Eid (sign.)	19.04.2021
Styremedlem	Thomas Hansen (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Trond Lind (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Odd Helge Joakimsen (sign.)	23.03.2021
Styremedlem	Liss-Karin Mathisen (sign.)	17.04.2021



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-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 i Gneisvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 22. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor