

Innkalling til ordinær generalforsamling i Granittvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00-20.00

Sted: Grendehus Krokelva

Velkommen til ordinær generalforsamling

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4. Innkallelse til ordinært årsmøte GF skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkalling til møte

Innkallelse skal skje skriftlig, og elektronisk kommunikasjon regnes også som skriftlig. Det er viktig at innkallingen tydelig angir hvilke saker som skal behandles.

Behandling av saker

Kun saker som er oppført i innkallingen kan behandles. Unntaket er om alle andelseiere er til stede og stemmer for å ta beslutning i en sak som ikke er oppført.

Krav til forslag med to tredjedels flertall

For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Granittvegen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

30.04.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Granittvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 12.05.2026

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Granittvegen Borettslag tirsdag 12.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Granittvegen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00
Sted: Grendehus Krokelva

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Valg av valgkomite
- 5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Sak fra Anita Johnsen

7 Sak fra Bodil Vevang

8 Parkeringsavtale med Tromsø Parkering

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styreleder Kjetil Hay velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Stine Jacobsen fører protokoll.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Anita Johnsen velges til protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 30.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Solfrid Wiggen Kristoffersen og Magnar Strandli er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Disponible midler overføres til neste års drift.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 346 000.-

Årsmøte skal vedta et honorar for styreperioden perioden mai 2025 mai 2026, altså perioden fra fjoråret årsmøte til årets årsmøte 2026.

Forslag til vedtak: Styrets honorar fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 12.05.2025 til og med tirsdag 12.05.2026)

5. VALG

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Med en tjenestetid på 2 år. ifølge lagets vedtekter.

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg

Marit Falck

Fred Søderholm

Stine Jacobsen

Valgkomiteens innstilling.

Valgkomitéens funksjon er å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre.

Fred Søderholm velges som styremedlem for 2 år.

Marit Falck velges som styremedlem for 2 år.

Stine Jacobsen velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Følgende varamedlemmer er på valg.

Magnar Strandli

Ina Helen Stensland

Thomas Eilertsen

Valgkomiteens innstilling til vara:

1. vara:
Ida Sandvik

2. vara:
Magnar Strandli

3. vara:
Eirik Bruland

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak: Jan Are Andreassen

Annkathrin Edvardsen

En fra generalforsamlingen.

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: Styreleder samt 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer velges til delegater til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. Sak fra Anita Johnsen

Jeg foreslår et tillegg i ordensreglementet i Granittvegen borettslag.

All mating av måser, skjærer og kråker forbys fra veranda.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret legger inn forslaget i ordensreglementet under pkt 1. Beboelse.

All mating av fugler forbys fra balkong, rundt søppel containere, plattinger og generelt fellesområder.

Mating av småfugler kan skje i oppsatte kasser eller hengende strømper på utvalgte plasser.

7. Sak fra Bodil Vevang

A: Leveggen mellom Malmvegen 120 og 122 trenger oppgradering. Den er svært gammel og i dårlig stand.

Forslag til vedtak: Få vekk den gamle leveggen. Ønsker da en levegg, tettere uten åpninger mellom fagene. Beises gul i samme farge som blokkene.

B: Vi har ingen fast plass til borettslagets bålpanna i øvre del, når vi skal kose oss med grilling. Tidligere har bålpanna vært plassert i sanden ved grilling.

Forslag til vedtak: Utenfor Malmvegen 122 er det en fin og sitteplass til mange. Ønsker grillplass ved Mvn 122.

C: Jeg har vært i flere innganger og sett at det mange private lange matter i gangene. Det er lett å snuble i mattene. Og her i borettslaget bør det mange eldre.

Forslag til vedtak: Forby lange private matter i gangene. Kun en lite dørmatte. Vi har en renholder som vasker i gangene, hun skal vaske gulvene og ikke ødelegge sine armer for å riste på mattene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

A: Solplattan mellom Malmvegen 120 og 122 vil bli renoveret sommeren 2026. Det vil bli bygd en levegg opp mot oversiden for å hindre innsyn fra forbipasserende. Den gamle leveggen på nersiden vil bli revet under dugnad sommeren 2026. Erstattet med en levegg som kan trekkes ut for skjerming av vind.

B: De bålpannene vi har i øvre del kan både stå på gress, sand, stein og treverk. Disse kan flyttes på etter behov.

C: Styret har ikke mottatt klager fra renholder eller andre på denne problemstillingen vedrørende matter.

8. Parkeringsavtale med Tromsø Parkering

Styret har dialog med Tromsø Parkering om samarbeid for å overvåke våre parkeringsplasser. Skilt vil bli satt opp som informerer at plassene blir overvåket. Forespeilet pris fra Tromsø Parkering er 32500,- pr år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Tromsø Parkering overvåker våre parkeringsplasser.

Årsmelding 2025 for Granittvegen Borettslag

Generelle opplysninger

Granittvegen Borettslag, org.nr.950939745, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 260 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0006541710. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Granittvegen Borettslag benytter HMS ansvarlig i styret og benytter BoNord sitt HMS-system for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Granittvegen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 4 906 448.-
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 52 485
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 7 755 684

I tillegg har boligselskapet kr 1 762 456.- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Antall boliger solgt i 2025:

7 stk 2-roms med gj.snittlig salgsverdi (inkl fellesgjeld): 2 906 198,-

1 stk 3-roms med salgsverdi (inkl fellesgjeld): 3 535 888

9 stk 4-roms med gj.snittlig salgsverdi (inkl fellesgjeld): 4 247 817

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kjetil Hay
Styremedlem/Nestleder Marit Falck
Styremedlem, Solfrid E. Kristoffersen Wiggen
Styremedlem, Fred Ørjan Søderholm
Styremedlem, Stine Anett Jacobsen

Varamedlem, Ina Helen Botn Stensland
Varamedlem, Thomas Eilertsen
Varamedlem, Magnar Marensius Strandli

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter hvor 165 protokollerte saker har vært behandlet. Noen av disse 165 har vært behandlet flere ganger som oppfølgings saker. Styreleder hatt faste kontordager på vaktmester kontoret hver mandag fra 1730-2000 fra august.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Styrets har gjennom det siste året videreført en overordnet målsetting om økonomisk styring, med fokus på å holde de samlede felleskostnadene stabile, samtidig som ansvaret for løpende vedlikehold og drift av laget ivaretas på en tilfredsstillende måte. Å holde økningen på felleskostnadene på et moderat nivå, har styret vurdert som spesielt viktig i en tid med generell høy prisstigning. For å oppnå dette, har det vært påkrevd å gjennomgå alle borettslaget avtaler, og gjennomgå de viktigste prioriteringer på vedlikehold for å opprettholde den bygningsmessige tilstand.

Kostnader til Strøm

Kostnadene til strøm/energi har de siste årene blitt omtrent som opprinnelig budsjettet. For 2025 var energiprisene lave i.h.t til budsjett. Det ble derfor foretatt en tilbakebetaling desember 2025. Styret er samstemt i at en ikke skal innkrevde mer i strøm kostnader enn de faktiske kostnadene.

Vedlikehold av inngangsparti.

Panelet ved inngangspartier Mv 102-112 - Mv 126-130 har fått en større slitasje de siste år. Styret jobbet frem en løsning i 2025. Arbeidet med rehabilitering av panelet vil starte medio mai/juni 2026.

Rehabilitering av betongmur ved parkeringsplassen - øvre del.

Styret har arbeidet med å innhente tilbud på rehabilitering av betongmuren. Røtter presser på muren og det er en del ris i muren. Betongmuren har stått slik siden 1971/1972.

Parkering.

Borettslaget har som kjent mistet en del parkeringsplasser etter at ny trase langs Malmvegen er anlagt. Borettslaget parkeringsplasser har også vært benyttet av uvedkommende, som har ført til en del frustrasjon blant andelseierne. Styret jobber med en plan for å få slutt på problemet, og utarbeider nå ulike løsninger. Det vil nå i første omgang ruller ut nye parkeringskort til samtlige. De andelseiere som ikke har garasje i andelen og som leier parkeringsplass på felles-parkeringen vil få tildelt særskilte skilt. Eget info skriv om parkering vil bli sendt ut, når arbeidet er ferdig.

Oppgjør for overtakelse tomt i forbindelse med utbygging ØVK.

Styret har hatt en tett dialog med utbygger siden sist GF. Vi har hatt tre befaringer samt tre dialog møter. Når prosessen med ervervs overtakelsen som angår Granittvegen Borettslag er ferdig medio mai/juni 2026 - vil styret innkalle til en ekstraordinær GF.

Calling anlegg

Høsten 2025 ble det kommunisert ut til andelseierne i et info skriv at styret jobbet med innhenting av tilbud til calling/nøkkelsystem.

Styret er fortsatt i prosess med å innhente tilbud for et nytt calling/nøkkel system. Denne saken vil også bli framlagt i en ekstraordinær GF.

Uteområder.

Mars 2025 søkte styret om områdemidler ("Krokenpotten") fra kommunen og ble tildelt kr

60.000.- I søknaden ble det søkt om at midlene skulle gå til miljøvennlig kunstgress og div lekeapparater. Styret innhentet pris fra entreprenør for å utføre tiltaket. Tilbudene fra entreprenører var på rundt 170.000 kroner.

Styret besluttet med å satse på dugnad og å gjøre jobben selv. Det var krevende, takket være ivrige andelseiere, som gjorde en kjempeinnsats ble det lagt ned 400 dugnadstimer. Styret har planlagt å få vedlikeholdt og justert solplatter i øvre del, som vil bli utført etappevis fra sommeren 2026-2027.

Lekeområdet i nedre del vil være ferdigstilt sommer/høst 2026.

Styret jobber også med en søknad til "Bolystprisen"

Busstopp

Styret har et stort fokus på å få endret plassering av busstoppene i vårt område. Den nye plasseringen av disse er bestemt av Troms Fylkeskommune. Dette er en pågående sak der Granittvegen Borettslag og våre nabo borettslag har påklaget plasseringene. Saken er ikke endelig konkludert. Info vil komme når ting er endelig bestemt.

Velferdstiltak

I juli 2025 opprettet styret en Facebook side og en Facebook gruppe for borettslaget. "Granittvegen borettslag offisiell" er borettslagets offisielle side utad. Den offisielle siden er primært rettet mot eksterne målgrupper, som personer som er interessert i å kjøpe bolig hos oss, samt kontakt mellom borettslaget og bedrifter, leverandører eller offentlige instanser. Det ble samtidig opprettet en Facebook gruppe for beboerne av borettslaget som heter "Beboere av Granittvegen borettslag". I denne gruppen poster styret forskjellige nyheter, og andelseiere kan dele informasjon seg i mellom.

Det har vært utført mange felles dugnader i perioden.

Det er blitt montert vannslange tromler i oppganger og på hjørner på blokkene.

Klappstoler for hvile og skobytte er montert i hver inngang.

Bålpanner finnes også på flere solplatter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	22 862 576	23 667 302	22 933 497	23 571 193
Andre driftsinntekter	2	264 377	174 400	239 036	244 930
Refusjon forsikringskade		99 430	0	0	0
Sum inntekter		23 226 383	23 841 702	23 172 533	23 816 123
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 381 321	1 442 226	1 332 160	1 447 237
Styrehonorar	4	346 000	333 000	333 000	333 000
Revisjonshonorar	5	20 196	20 200	18 875	20 903
Forretningsførerhonorar		307 968	307 968	293 303	320 287
Konsulenttjenester	6	78 891	55 000	182 404	63 445
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 265 703	2 152 500	1 647 847	2 222 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	243 064	172 000	194 589	172 000
Annet vedlikehold	9	876 762	812 000	1 134 836	845 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	207 925	145 600	218 024	162 900
Kostnader TV/Internett		1 595 880	1 556 880	1 549 556	1 790 880
Forsikringskader		20 000	0	500	0
Forsikring	11	957 216	950 674	864 452	947 770
Kontingenter		78 000	78 000	78 000	78 000
Eiendomsavgift og renovasjon	12	4 998 408	5 146 100	4 985 499	5 190 500
Energi og brensel	13	2 341 773	3 000 000	2 567 389	2 400 000
Andre driftskostnader	14	364 800	262 340	242 920	319 875
Avskrivninger	19, 20	52 944	35 787	90 998	32 003
Sum kostnader		15 136 850	16 470 275	15 734 353	16 346 300
Driftsresultat		8 089 533	7 371 427	7 438 180	7 469 823
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	421 811	150 000	266 597	200 000
Finanskostnader	16	3 604 897	3 535 908	3 656 314	3 320 681
Resultat finansposter		-3 183 085	-3 385 908	-3 389 717	-3 120 681
Ordinært resultat før skatt		4 906 448	3 985 519	4 048 463	4 349 142
Årets resultat		4 906 448	3 985 519	4 048 463	4 349 142
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 906 448	0	4 048 463	0
Sum disponeringer		4 906 448	0	4 048 463	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		7 808 169	7 808 169	4 003 613	7 755 684
Periodens resultat		4 906 448	3 985 519	4 048 463	4 349 142
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		52 944	35 787	90 998	32 003
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-583 994	0	-104 218	0
Avdrag på lån		-4 006 402	-4 003 594	-21 360 804	-4 228 346
Opptak av lån		0	0	21 500 000	0
Innskudd øremerkede midler		-421 480	0	-369 884	0
Endring i disponible midler		-52 485	17 712	3 804 556	152 799
Sum disponible midler		7 755 684	7 825 881	7 808 169	7 908 483

Balanse desember 2025 Granittvegen Borettslag

	Note	2025	2024
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	72 458 371	71 874 377
Tomter	18, 23	1 587 800	1 587 800
Andre fellesanlegg	19	10 008	34 682
Andre driftsmidler	20	51 321	79 591
Sum varige anleggsmidler		74 107 500	73 576 449
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	1 762 456	1 340 975
Sum finansielle anleggsmidler		1 762 456	1 340 975
Sum anleggsmidler		75 869 956	74 917 425
<u>Omløpsmidler</u>			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		2 925	14 574
Forskuddsfakturerte kostnader		1 402 904	1 396 083
Fordring finansieringsforetak		17 387	16 447
Andre fordringer		98 269	0
Sum fordringer		1 521 485	1 427 104
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 572 998	10 458 047
Innestående på skattetrekkskonto		6 754	47 736
Sum bankinnskudd og kontanter		10 579 752	10 505 783
Sum omløpsmidler		12 101 237	11 932 888
SUM EIENDELER		87 971 193	86 850 312

Balanse desember 2025 Granittvegen Borettslag

	Note	2025	2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		26 000	26 000
Opptjent egenkapital 01.01		5 490 053	1 441 590
Årets endringer i egenkapital		4 906 448	4 048 463
Sum egenkapital 31.12		10 422 500	5 516 053
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	66 978 589	70 984 991
Borettsinnskudd	22, 23	6 224 550	6 224 550
Sum langsiktig gjeld		73 203 139	77 209 541
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 112	28 374
Leverandørgjeld		1 602 005	1 375 569
Skyldig off. myndigheter		13 187	76 018
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		120 118	143 016
Påløpte renter		686 583	819 130
Påløpte avdrag	23, 24	1 489 508	1 420 619
Påløpte kostnader		413 041	261 992
Sum kortsiktig gjeld		4 345 554	4 124 718
Sum gjeld		77 548 692	81 334 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 971 193	86 850 312

28.02.26

Granittvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjetil Hay
Styreleder

Stine Anett Jacobsen
Styremedlem

Fred Ørjan Søderholm
Styremedlem

Marit Falck
Styremedlem

Solfrid E. Kristoffersen Wiggen
Styremedlem

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:

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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	9 265 008	9 265 000	8 499 900	9 389 366
Garasjeleie	426 600	432 000	427 950	468 000
Inntekter trappevask	361 920	361 920	361 920	361 920
Renter lån	3 535 704	3 535 908	3 651 420	3 320 681
Varmeavgift	2 199 315	3 000 000	2 699 904	2 400 000
TV - Internett	1 556 880	1 556 880	1 556 043	1 790 880
Inntekter dugnad	312 000	312 000	312 000	312 000
Avdrag lån	4 003 503	4 003 594	3 924 456	4 228 346
Avsetning vedlikeholdsplan	1 201 646	1 200 000	1 499 904	1 300 000
Sum	22 862 576	23 667 302	22 933 497	23 571 193

Borettslaget består av 260 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	98 269	95 000	95 873	95 000
Inntekter elbillading	71 593	50 000	76 900	119 500
Andre inntekter	94 515	29 400	66 263	30 430
Sum	264 377	174 400	239 036	244 930

Andre inntekter: kr 29 400,- er leieinntekter fra mobilmast på taket.
kr 60 000,- er tilskudd fra Tromsø Kommune til lekeapparater.
kr 5 115,- er betaling for garasjeåpnere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	1 054 077	1 080 581	1 015 976	1 066 800
Overtid	26 640	67 600	47 507	45 000
Påløpte feriepenger	145 248	137 782	143 016	128 016
Andre honorarer	12 000	10 000	7 300	35 000
Arbeidsgiveravgift	114 183	117 013	110 582	110 583
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	11 475	0	11 298	12 000
Pensjonskostnader	0	26 250	29 000	0
Refusjon sykepenger	-44 571	0	-38 912	0
Gaver til ansatte	11 240	0	3 582	5 000
Yrkesskedeforsikring	2 742	3 000	2 812	2 838
Innskuddspensjon	48 287	0	0	42 000
Sum	1 381 321	1 442 226	1 332 160	1 447 237

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester i 100% stilling og en renholder på timer.
I tillegg har borettslaget hatt en del sommervikarer til forefallende arbeid.
Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	346 000	333 000	333 000	333 000
Sum	346 000	333 000	333 000	333 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	20 196	20 200	18 875	20 903
Sum	20 196	20 200	18 875	20 903

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	3 450	5 000	3 194	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	20 875	0	0	22 000
Teknisk rådgivning	54 566	50 000	179 211	36 445
Sum	78 891	55 000	182 404	63 445

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	634 514	1 100 000	207 707	1 300 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	482 856	262 500	381 118	262 500
Reparasjon og vedlikehold elektro	71 146	160 000	221 731	160 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	77 188	630 000	837 290	500 000
Sum	1 265 703	2 152 500	1 647 847	2 222 500

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	43 164	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	243 064	172 000	151 425	172 000
Sum	243 064	172 000	194 589	172 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	59 535	132 000	73 521	100 000
Sommer- og vintervedlikehold	443 791	490 000	486 757	490 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 165	10 000	8 894	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	243 759	100 000	420 535	165 000
Annet vedlikehold	121 512	80 000	145 128	80 000
Sum	876 762	812 000	1 134 836	845 000

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	35 378	32 300	31 320	28 300
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	60 009	113 300	109 087	91 400
Drifts- og serviceavtale VVS	65 553	0	77 617	0
Internkontrollsystem (HMS)	12 110	0	0	12 200
Vedlikeholdsplan	34 875	0	0	31 000
Sum	207 925	145 600	218 024	162 900

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikring bil	10 742	11 550	10 474	11 300
Forsikringspremie	922 807	915 200	831 189	911 859
Premie sikringsfond felleskostnader	23 667	23 924	22 789	24 611
Sum	957 216	950 674	864 452	947 770

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 845 207	4 026 100	3 867 556	4 036 500
Eiendoms- og festeavgift	1 153 201	1 120 000	1 117 943	1 154 000
Sum	4 998 408	5 146 100	4 985 499	5 190 500

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	2 341 773	3 000 000	2 567 389	2 400 000
Sum	2 341 773	3 000 000	2 567 389	2 400 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	1 092	22 000	21 675	5 000
Inventar	65 043	0	0	0
Driftsmateriale	102 503	29 000	24 833	130 000
Datautstyr (hardware)	13 315	1 240	1 199	10 000
Arbeidsklær og verneutstyr	21 298	22 000	21 454	15 000
Kontorrekvisita	24 062	30 000	31 744	25 000
Kurs, reiser, møter	2 310	5 000	0	2 500
Elektronisk kommunikasjon	30 466	35 000	31 065	35 000
Drivstoff	15 181	20 600	15 756	15 000
Annen kostnad transportmidler	12 504	0	25 714	2 000
Gaver	2 928	0	0	1 000
Styrekostnader	19 571	15 000	3 847	15 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	10 000	9 807	10 000
Bank og kortgebyrer	5 343	7 500	5 719	7 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	24 394	35 000	38 853	35 000
Andre driftskostnader	22 915	30 000	9 379	10 000
Sum	364 800	262 340	242 920	319 875

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	421 811	150 000	266 597	200 000
Sum	421 811	150 000	266 597	200 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 600 974	3 535 908	3 656 314	3 320 681
Andre rentekostnader	3 923	0	0	0
Sum	3 604 897	3 535 908	3 656 314	3 320 681

Note 17 - Bygninger

	Fiber	3 stk Elbil ladere	Gangvei	Kostpris opprinnelig	Påkostning bygg	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 593	65 625	0	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Årets tilgang :	0	0	583 994	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 593	65 625	583 994	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 593	65 625	583 994	26 507 600	33 047 853	2 573 027
Anskaffelsesår :	2024	2024	2025	1972	2000	2004
Antatt levetid i år :						

	Garasje-rehabilitering	Vaktmester-kontor og gangveg	Parkerings-plasser	Infrastruktur EL-bil lading	Innredning verksted
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 202 610	4 142 205	860 767	1 149 688	286 409
Anskaffelsesår :	2017	2017	2016	2018	2019
Antatt levetid i år :					

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.

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 587 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 587 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 587 800
Anskaffelsesår :	1972
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 100

Note 19 - Andre fellesanlegg

	Lekeclass 2015	Lekeclass 2016
Anskaffelseskost pr.01.01 :	225 488	171 569
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	225 488	171 569
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	225 488	161 559
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 009
Årets avskrivninger :	7 517	17 157
Anskaffelsesår :	2014	2016
Antatt levetid i år :	10	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Plenklipper	Bil	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 900	71 973	251 000	109 970
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 900	71 973	251 000	109 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 900	71 973	251 000	58 651
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	51 319
Årets avskrivninger :	0	0	6 276	21 994
Anskaffelsesår :	2011	2014	2015	2023
Antatt levetid i år :	10	10	10	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 340 975	971 091
Innskudd	421 480	369 884
Sum	1 762 456	1 340 975

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	6 224 550	6 224 550
Sum	6 224 550	6 224 550

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	74 692 647	78 630 160
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	74 046 171	73 462 177

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Oppgradering av EL-anlegg	Vedlikehold og refinansiering
Lånenummer:	167080662 2	167080662 3	167080662 4	167080662 1	12134497619	16366392894
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2001	2001	2001	2001	2017	2022
Rentesats:	4.675 %	4.675 %	4.675 %	4.675 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Fastrente til 01.12.26	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.08.2031	01.08.2032	01.02.2031	30.04.2047	15.11.2052
Opprinnelig lånebeløp:	19 820 719	25 653 354	11 850 000	19 664 427	7 185 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 121 785	8 496 529	4 640 993	6 205 021	5 903 097	13 575 708
Avdrag i perioden:	826 668	1 052 553	490 954	837 908	137 463	211 575
Lånesaldo 31.12:	5 295 117	7 443 976	4 150 039	5 367 113	5 765 634	13 364 134
Saldo 5 år frem i tid:	538 994	1 331 278	1 156 430	546 322	4 919 247	12 040 444

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	16367712906	16369334402
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.10.2053	15.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	6 045 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	5 962 477	21 500 000
Avdrag i perioden:	87 928	292 465
Lånesaldo 31.12:	5 874 550	21 207 535
Saldo 5 år frem i tid:	5 330 449	19 336 359

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134497619	103	25 185	2 594 055
	12	25 111	301 332
	38	24 740	940 120
	1	24 053	24 053
	1	23 978	23 978
	1	23 608	23 608
	12	21 450	257 400
	14	19 238	269 332
	28	17 768	497 504

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	3	17 606	52 818
	44	16 635	731 940
	3	16 473	49 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366392894	103	58 377	6 012 831
	12	58 205	698 460
	38	57 346	2 179 148
	1	55 751	55 751
	1	55 580	55 580
	1	54 720	54 720
	12	49 718	596 616
	14	44 592	624 288
	28	41 184	1 153 152
	3	40 809	122 427
	44	38 559	1 696 596
	3	38 184	114 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367712906	103	25 661	2 643 083
	12	25 586	307 032
	38	25 208	957 904
	1	24 507	24 507
	1	24 431	24 431
	1	24 054	24 054
	12	21 855	262 260
	14	19 601	274 414
	28	18 104	506 912
	3	17 939	53 817
	44	16 949	745 756
	3	16 785	50 355
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369334402	103	92 639	9 541 817
	12	92 366	1 108 392
	38	91 002	3 458 076
	1	88 472	88 472
	1	88 199	88 199
	1	86 835	86 835
	12	78 898	946 776
	14	70 763	990 682
	28	65 356	1 829 968
	3	64 760	194 280
	44	61 189	2 692 316
	3	60 593	181 779
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 1	103	23 445	2 414 835
	12	23 376	280 512
	38	23 030	875 140
	1	22 390	22 390
	1	22 321	22 321
	1	21 976	21 976

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	12	19 967	239 604
	14	17 908	250 712
	28	16 540	463 120
	3	16 389	49 167
	44	15 485	681 340
	3	15 335	46 005
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 2	103	23 130	2 382 390
	12	23 062	276 744
	38	22 721	863 398
	1	22 090	22 090
	1	22 022	22 022
	1	21 681	21 681
	12	19 699	236 388
	14	17 668	247 352
	28	16 318	456 904
	3	16 169	48 507
	44	15 278	672 232
	3	15 129	45 387
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 3	103	32 517	3 349 251
	12	32 421	389 052
	38	31 942	1 213 796
	1	31 054	31 054
	1	30 958	30 958
	1	30 480	30 480
	12	27 694	332 328
	14	24 838	347 732
	28	22 940	642 320
	3	22 731	68 193
	44	21 478	945 032
	3	21 269	63 807
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167080662 4	103	18 128	1 867 184
	12	18 075	216 900
	38	17 808	676 704
	1	17 313	17 313
	1	17 259	17 259
	1	16 992	16 992
	12	15 439	185 268
	14	13 847	193 858
	28	12 789	358 092
	3	12 673	38 019
	44	11 974	526 856
	3	11 857	35 571

Resultat og balanse med noter for Granittvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granittvegen Borettslag

Styreleder	Kjetil Hay (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Solfrid E. Kristoffersen Wiggen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Fred Ørjan Søderholm (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Stine Anett Jacobsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Marit Falck (sign.)	20.04.2026



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Granittvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granittvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 23. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-23 12:43:10 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.