



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 487 719  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

### 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: Åge Arnesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

### 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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 172 228	1 982 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 637 315</b>	<b>1 432 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	41 875	39 935
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	996 771	987 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 645</b>	<b>1 027 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 133 582</b>	<b>954 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 889	12 369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 889</b>	<b>12 369</b>
Annen rentekostnad		518 304	482 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>518 304</b>	<b>482 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>508 415</b>	<b>470 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		625 167	484 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>625 167</b>	<b>484 393</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	64 756 765	64 756 765
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 756 765</b>	<b>64 756 765</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 756 765</b>	<b>64 756 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 245	26 205
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 245</b>	<b>26 205</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		424 528	434 713
<b>Sum investeringer</b>		<b>424 528</b>	<b>434 713</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 187	377 883
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>297 187</b>	<b>377 883</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>751 961</b>	<b>838 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 508 727</b>	<b>65 595 566</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 144 066	4 518 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 054 066</b>	<b>4 428 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>5 144 066</b>	<b>4 518 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 511 321	8 682 228
Øvrig langsiktig gjeld	11	51 353 055	51 887 968
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 864 376</b>	<b>60 570 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 864 375</b>	<b>60 570 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 115	60 595
Annen kortsiktig gjeld		404 171	445 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 286</b>	<b>506 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 364 661</b>	<b>61 076 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 508 727</b>	<b>65 595 566</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	59 864 375	60 570 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 425452

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 487 719  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

**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: Åge Arnesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

**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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 172 228	1 982 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 637 315</b>	<b>1 432 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	41 875	39 935
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	996 771	987 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 645</b>	<b>1 027 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 133 582</b>	<b>954 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 889	12 369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 889</b>	<b>12 369</b>
Annen rentekostnad		518 304	482 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>518 304</b>	<b>482 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>508 415</b>	<b>470 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>625 167</b>	<b>484 391</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		625 167	484 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>625 167</b>	<b>484 393</b>



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

3

64 756 765

64 756 765

Sum varige driftsmidler

64 756 765

64 756 765

Sum anleggsmidler

64 756 765

64 756 765

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

30 245

26 205

Sum fordringer

30 245

26 205

Investeringer

Andre finansielle  
instrumenter

424 528

434 713

Sum investeringer

424 528

434 713

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

297 187

377 883

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

297 187

377 883

Sum omløpsmidler

751 961

838 801

SUM EIENDELER

65 508 727

65 595 566

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

90 000

90 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5 144 066

4 518 898

Sum opptjent egenkapital

5 054 066

4 428 898

Sum egenkapital

10

5 144 066

4 518 898

Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	8 511 321	8 682 228
Øvrig langsiktig gjeld	11	51 353 055	51 887 968
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 864 376</b>	<b>60 570 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 864 375</b>	<b>60 570 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 115	60 595
Annen kortsiktig gjeld		404 171	445 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 286</b>	<b>506 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 364 661</b>	<b>61 076 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 508 727</b>	<b>65 595 566</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	59 864 375	60 570 196



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>332 329</b>	<b>581 422</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	625 167	484 393
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-170 907	-1 629 620
Endringer i andre langsiktige poster	-534 913	896 134
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-80 653</b>	<b>-249 094</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>251 676</b>	<b>332 329</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	751 961	838 801
Kortsiktig gjeld	-500 286	-506 472
<b>C. Disponible midler</b>	<b>251 676</b>	<b>332 329</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 637 315	1 432 405	1 629 412	1 691 328
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 637 315</b>	<b>1 432 405</b>	<b>1 629 412</b>	<b>1 691 328</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 637 315</b>	<b>1 432 405</b>	<b>1 629 412</b>	<b>1 691 328</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	5 175	4 935	4 935	5 530
Styrehonorar	2	36 700	35 000	35 000	37 800
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		63 261	79 162	80 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	4	107 165	118 721	101 500	108 770
Kommunale avgifter/renovasjon		220 658	195 467	216 000	243 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	38 892	23 454	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 505	19 170	10 000	1 500
Reparasjon og vedlikehold	7	281 476	340 461	201 051	224 015
Revisjonshonorar		5 226	4 991	5 500	5 643
Forretningsførerhonorar		46 115	43 752	46 000	47 913
Andre honorar	8	20 257	20 061	21 300	18 677
Kontorkostnad		23	808	1 000	1 000
TV/bredbånd		119 484	58 103	132 624	125 064
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		209	0	0	250
Kontingent og gaver		340	0	0	0
Forsikring		88 459	82 370	88 189	109 737
Andre kostnader	9	3 701	1 294	2 375	3 700
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 038 645</b>	<b>1 027 748</b>	<b>951 774</b>	<b>1 004 199</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>598 669</b>	<b>404 657</b>	<b>677 638</b>	<b>687 129</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		534 913	549 801	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 133 582</b>	<b>954 458</b>	<b>677 638</b>	<b>687 129</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		9 889	12 369	0	0
Rentekostnad		518 304	482 435	503 054	503 230
<b>Netto finansposter</b>		<b>508 415</b>	<b>470 066</b>	<b>503 054</b>	<b>503 230</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>625 167</b>	<b>484 393</b>	<b>174 584</b>	<b>183 899</b>
Overført til/fra annen egenkapital		625 167	484 393	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>625 167</b>	<b>484 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	64 570 000	64 570 000
Påkostninger	3	186 765	186 765
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 756 765</b>	<b>64 756 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kostnader til avregning		424 528	434 713
Forskuddsbetalte kostnader		30 245	26 205
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		297 187	377 883
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>751 961</b>	<b>838 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 508 727</b>	<b>65 595 566</b>



## Balanse 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 054 066	4 428 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 054 066</b>	<b>4 428 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>5 144 066</b>	<b>4 518 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	8 511 321	8 682 228
Borettsinnskudd		20 527 000	20 527 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	30 826 055	31 360 968
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 864 375</b>	<b>60 570 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 115	60 595
A konto til avregning		372 000	386 100
Annen kortsiktig gjeld		32 171	59 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 286</b>	<b>506 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 364 661</b>	<b>61 076 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 508 727</b>	<b>65 595 566</b>
Pantstillelser	12	59 864 375	60 570 196
Sted: _____	Dato: _____		

Åge Amesen  
Styreleder

Tov Gåthaug  
Styremedlem

Tor Magnus Odgaard  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

#### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm og gass, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eieme er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."



## Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	818 496	709 992
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	126 414	58 104
3650 Innkrevde felleskostn. renter	519 508	482 426
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	172 249	181 235
3690 Strøm boder	648	648
<b>Sum</b>	<b>1 637 315</b>	<b>1 432 405</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 175	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	36 700	35 000
<b>Sum</b>	<b>41 875</b>	<b>39 935</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning 2008	Bygning 2009	Elbil infrastruktur	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 550 000	51 020 000	119 776	66 989
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 550 000	51 020 000	119 776	66 989
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 550 000	51 020 000	119 776	66 989
Anskaffelsesår :	2008	2009	2021	2021
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 18 andeler.

Eiendommen er oppført på gnr. 116, bnr. 32 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 6 282,1 kvm.

Tomten utgjør kr 11 622 600 av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP1234930.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	40 703	36 523
6361 Fast renhold	29 691	28 308
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 492	52 626
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	279	1 264
<b>Sum</b>	<b>107 165</b>	<b>118 721</b>



## Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner og utstyr	31 875	17 516
6420 Lisens Bevar HMS	7 017	5 938
<b>Sum</b>	<b>38 892</b>	<b>23 454</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	717	10 012
6540 Inventar	399	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	7 564
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	186	1 594
6552 Driftsmateriell	203	0
<b>Sum</b>	<b>1 505</b>	<b>19 170</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	88 218	156 277
6602 Vedlikehold VVS	0	44 369
6603 Vedlikehold elektro	0	7 610
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 500	34 690
6611 Vedlikehold heiser	81 557	58 253
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 744
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 838	13 391
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	20 000	329
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 536
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	25 388	1 706
6648 Vedlikehold dører og porter	19 925	11 663
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 051	2 893
<b>Sum</b>	<b>281 476</b>	<b>340 461</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	10 350	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 907	20 061
<b>Sum</b>	<b>20 257</b>	<b>20 061</b>



Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

**Note 9 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 046	1 004
7773 Omkostninger innkreving	1 155	254
7795 Tap ved avregning	0	37
<b>Sum</b>	<b>3 701</b>	<b>1 294</b>



Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	90 000	0	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>	<b>90 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 428 898	625 168	5 054 066
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 428 898</b>	<b>625 168</b>	<b>5 054 066</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 518 898</b>	<b>625 168</b>	<b>5 144 066</b>



## Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Kondensskade	IN-lån
Lånenummer:	60308116304	62728231748
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2014
Rentesats:	5.85 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2030	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	285 000	43 953 000
Lånesaldo 01.01:	194 164	8 488 064
Avdrag i perioden:	26 129	144 778
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>168 035</b>	<b>8 343 286</b>
Saldo 5 år frem i tid:	17 589	7 464 441
Andelssaldo 01.01:	0	31 360 968
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	534 913
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>30 826 055</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>168 035</b>	<b>39 169 340</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308116304	1	39 120	39 120
	1	33 082	33 082
	1	29 669	29 669
	1	20 480	20 480
	1	16 541	16 541
	1	15 491	15 491
	1	13 653	13 653
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728231748	1	2 931 930	2 931 930
	1	1 497 156	1 497 156
	1	1 434 774	1 434 774
	1	1 216 439	1 216 439
	1	1 080 297	1 080 297
	1	182 689	182 689

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Gråtenveien Panorama Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	39 337 375
Innskuddskapital	20 527 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>59 864 375</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>64 756 765</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Gråtenveien Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gråtenveien Panorama Borettslag**

Styreleder	Åge Arnesen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Tov Gåthaug (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Tor Magnus Odgaard (sign.)	27.02.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gråtenveien Panorama Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gråtenveien Panorama 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 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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: SQ056-EHV4H-N5PYW-VN0ZX-SA00F-ikCL6



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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. Betyggende 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 intern kontroll 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 regnskapestimatene 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: SQ056-EHV4H-N5PYW-VN0ZX-5A00F-4KCL6



# 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."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 09:26:30 UTC



Penneo DokumentID: SQ056-EHV4H-N5PYW-VN0ZX-5A00F-1KCL6

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.