



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 183  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 25.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 439 256	1 340 100
Annen driftsinntekt		47 558	350 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 486 814</b>	<b>1 690 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 305 199	1 239 822
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 419 299</b>	<b>1 353 922</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 515</b>	<b>337 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 125	16 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 125</b>	<b>16 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>84 640</b>	<b>353 596</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>84 640</b>	<b>353 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 640	353 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>84 640</b>	<b>353 596</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 000	54 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		54 000	54 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 662	15 636
Andre fordringer		1 735 876	1 954 612
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 422	421 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 422	421 570
Sum omløpsmidler		2 253 960	2 391 818
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 307 960</b>	<b>2 445 818</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		463 735	379 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>463 735</b>	<b>379 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>463 735</b>	<b>379 095</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 604 214	1 798 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 604 214</b>	<b>1 798 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		51 298	53 367
Annen kortsiktig gjeld		188 713	215 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 011</b>	<b>268 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 844 225</b>	<b>2 066 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 307 960</b>	<b>2 445 818</b>



## Resultatregnskap

### Grav-terrassen Boligsameie

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		1 439 256	1 439 149	1 340 100	1 511 325
Andre inntekter	2	47 558	40 200	350 895	44 975
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 486 814</b>	<b>1 479 349</b>	<b>1 690 995</b>	<b>1 556 300</b>
Personalkostnader	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Kommunale avgifter		400 799	380 000	371 455	410 000
Vedlikehold	4	142 539	224 000	143 419	146 000
Driftskostnader	5	480 455	491 000	480 829	499 267
Honorarer	6	122 106	117 000	110 944	127 900
Forsikring		119 146	120 000	110 745	128 000
Andre kostnader	7	40 153	21 550	22 431	25 950
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 419 299</b>	<b>1 467 650</b>	<b>1 353 922</b>	<b>1 451 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 515</b>	<b>11 699</b>	<b>337 073</b>	<b>105 083</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	8	17 125	0	16 523	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>17 125</b>	<b>0</b>	<b>16 523</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>84 640</b>	<b>11 699</b>	<b>353 596</b>	<b>105 083</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital		84 640	0	353 597	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>84 640</b>	<b>0</b>	<b>353 597</b>	<b>0</b>



## Balanse

### Grav-terrassen Boligsameie

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
Finansielle anleggsmidler	9	54 000	54 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		34 662	15 636
Fyringsoppgjør	10	52 256	91 572
Lån - ikke innfridd fra sameiere	11	1 612 819	1 805 100
Andre fordringer	12	70 801	57 941
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	483 422	421 570
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 253 960</b>	<b>2 391 818</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 307 960</b>	<b>2 445 818</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	463 735	379 095
<b>Sum egenkapital</b>		<b>463 735</b>	<b>379 095</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld	15	1 604 215	1 798 311
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 604 215</b>	<b>1 798 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		60 984	63 562
Leverandørgjeld		51 298	53 367
Annen kortsiktig gjeld		127 729	151 484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 011</b>	<b>268 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 844 225</b>	<b>2 066 723</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 307 960</b>	<b>2 445 818</b>

Hosle, 31.12.2019 / 12.02.2020  
Styret for Grav-terrassen  
Boligsameie

Anne Kari Valen  
Styrets leder

Annie Luplau  
Styremedlem

Anne Dalseng  
Styremedlem

Kjell Johannesen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Parkering	24 000	24 000	23 700	24 000
Strømuttak Kjeller	8 975	9 200	9 200	8 975
Vaskeri	6 875	7 000	6 511	7 000
Dugnad	-2 293	0	14 000	5 000
Andre inntekter	10 000	0	297 484	0
<b>Sum</b>	<b>47 558</b>	<b>40 200</b>	<b>350 895</b>	<b>44 975</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygning utv.	96 181	70 000	11 056	30 000
Vedlikehold utearealer	7 653	25 000	20 647	15 000
Vedlikehold bygning innv.	0	15 000	7 396	10 000
Vedlikehold vaskeri	0	5 000	11 675	2 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	11 349	5 000	9 656	10 000
Vedlikehold VVS	0	20 000	-11 000	8 000
Egenandel forsikring	0	10 000	0	10 000
Vedlikehold elektro	2 883	10 000	18 750	8 000
Lyspærer, lysrør etc.	0	4 000	6 625	3 000
Brannsikkerhet, sprinkling	24 474	30 000	25 045	30 000
Vedl./drift fyringsanlegg	0	30 000	43 568	20 000
<b>Sum</b>	<b>142 539</b>	<b>224 000</b>	<b>143 419</b>	<b>146 000</b>



## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Leie Kommunal Tomt	31 268	31 000	30 210	31 767
Strøm fellesanlegg	41 554	35 000	31 902	35 000
Renhold	87 802	84 000	82 461	87 000
Annen renovasjon	23 906	20 000	18 626	20 000
Skadedyrkontroll	2 132	30 000	31 973	12 000
Gressklipping	42 820	40 000	41 384	43 000
Snebrøyting, strøying, m.m.	58 616	55 000	53 074	60 000
Programvarer og lisenser	0	0	0	15 600
Rekvisita	0	0	449	0
Vaktmestertjenester	37 848	40 000	36 398	38 400
Vaktmestertjenester 2	2 394	0	0	3 000
Data- Og Kontorutstyr	0	0	419	0
Porto	3 724	6 000	5 540	3 500
Kabel-TV	148 392	150 000	148 392	150 000
<b>Sum</b>	<b>480 455</b>	<b>491 000</b>	<b>480 829</b>	<b>499 267</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Revisjon	21 000	22 000	21 063	22 000
Forretningsførrel	85 600	90 000	82 800	92 900
Ekstraarbeid	10 506	5 000	7 081	8 000
IN-lån adm.gebyr	5 000	0	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>122 106</b>	<b>117 000</b>	<b>110 944</b>	<b>127 900</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Kontingenter	1 550	1 550	1 550	1 550
Styre- og årsmøter	1 791	2 000	562	1 500
Styreutgifter	18 599	4 000	3 412	4 400
Dugnader, Tilstelninger	6 816	4 000	6 589	7 000
Bankomkostninger	4 288	5 000	4 158	4 500
Diverse kostnader	7 104	5 000	6 154	7 000
Øreavrunding	6	0	6	0
<b>Sum</b>	<b>40 153</b>	<b>21 550</b>	<b>22 431</b>	<b>25 950</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>
Renteinntekter kunder	106	0	0	0
Bankrenter	178	0	144	0
Andre finansinntekter	16 841	0	16 379	0
<b>Sum</b>	<b>17 125</b>	<b>0</b>	<b>16 523</b>	<b>0</b>



## Note 9 Finansielle anleggsmidler

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Lån til Gravterrassen As	54 000	54 000
<b>Sum</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

## Note 10 Fyringsoppgjør

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Akonto fyring	-111 792	-111 792
El.kraft	150 619	190 326
Service/vedlikehold	13 429	13 037
<b>Sum</b>	<b>52 256</b>	<b>91 572</b>

## Note 11 Lån ikke innfridd fra seksjonseierne

Saldo fordring 31.12.18	1 805 100
Utfakturerte avdrag	193 872
Innfrielser i 2019	-
Utfakturerte rentekostnader	68 880
Betalte rentekostnader 2019	70 356
Avregnet renter / avdrag i året	115
<b>Ikke innfridd fra sameierne pr 31.12.19</b>	<b>1 612 819</b>

Innbetalte akontobeløp renter/avdrag avregnes årlig mot faktiske nedbetalinger

## Note 12 Andre fordringer

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Garasjelaget	2 600	5 819
Balkongprosjektet	33 957	33 957
Carportlaget	1 940	18 165
Forskuddsbet. kostnader	32 304	0
<b>Sum</b>	<b>70 801</b>	<b>57 941</b>

## Note 13 Kasse/bank

	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Regnskap 2018</b>
Dnb 1503 48 42652	483 422	421 570
<b>Sum</b>	<b>483 422</b>	<b>421 570</b>



## Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Annen egenkapital 01.01	379 095	25 499
Årets resultat	84 640	353 596
Annen egenkapital 31.12	463 735	379 095
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>463 735</b>	<b>379 095</b>

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 15 Langsiktig gjeld

Lån DnB 1213.12.46011  
Lånet ble tatt opp i juli 2015  
Annuitet, innfrielse i 2027  
Rentesats pr. 31.12.19:

4,15 %

Opprinnelig 2015	2 550 000
Nedbetalt tidligere	751 689
Innfrielse 2019	0
Ordinære avdrag i 2019	-194 096
<b>Saldo lån pr.31.12.2019</b>	<b>1 604 215</b>

Kr. 602 496,- forfaller om mer enn 5 år.



## NITSCHKE

### NITSCHKE AS

Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: [post@nitschke.no](mailto:post@nitschke.no)

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International

[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til sameiermøtet i Grav-Terrassen Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Grav-Terrassen Boligsameie som viser et overskudd på kr 84 640. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti



## NITSCHKE

for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Grav-terrassen Boligsameie

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Stabekk, 16. februar 2020

**NITSCHKE AS**

Hans Hagen jr.  
statsautorisert revisor