



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 487 719  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tov Gåthaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 432 751	2 303 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 747 979</b>	<b>1 501 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	39 935	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 030 120	717 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 070 056</b>	<b>739 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 362 696</b>	<b>1 563 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 635	101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 635</b>	<b>101</b>
Annen rentekostnad		353 782	226 583
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 782</b>	<b>226 583</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 147</b>	<b>226 482</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 013 549	1 337 446
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 446</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	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>			
Kundefordringer		0	12 821
Andre fordringer		74 024	109 018
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 024</b>	<b>121 839</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	15	440 983	520 707
<b>Sum investeringer</b>		<b>440 983</b>	<b>520 707</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 572	157 716
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>525 572</b>	<b>157 716</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 040 579</b>	<b>800 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</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

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 034 506	3 020 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 944 506</b>	<b>2 930 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>4 034 506</b>	<b>3 020 957</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	10 311 848	12 060 144
Øvrig langsiktig gjeld	14	50 991 834	49 976 606
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 303 682</b>	<b>62 036 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 303 682</b>	<b>62 036 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 776	185 032
Annen kortsiktig gjeld	15,16	315 381	314 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>459 156</b>	<b>499 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 762 838</b>	<b>62 536 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	61 303 682	62 036 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496672

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 487 719  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Tov Gåthaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 432 751	2 303 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 747 979</b>	<b>1 501 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	39 935	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 030 120	717 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 070 056</b>	<b>739 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 362 696</b>	<b>1 563 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 635	101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 635</b>	<b>101</b>
Annen rentekostnad		353 782	226 583
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 782</b>	<b>226 583</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 147</b>	<b>226 482</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 013 549	1 337 446
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 446</b>



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	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>			
Kundefordringer		0	12 821
Andre fordringer		74 024	109 018
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 024</b>	<b>121 839</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	15	440 983	520 707
<b>Sum investeringer</b>		<b>440 983</b>	<b>520 707</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 572	157 716
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>525 572</b>	<b>157 716</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 040 579</b>	<b>800 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</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>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 034 506	3 020 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 944 506</b>	<b>2 930 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>4 034 506</b>	<b>3 020 957</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	10 311 848	12 060 144
Øvrig langsiktig gjeld	14	50 991 834	49 976 606
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 303 682</b>	<b>62 036 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 303 682</b>	<b>62 036 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		143 776	185 032
Annen kortsiktig gjeld	15,16	315 381	314 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>459 156</b>	<b>499 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 762 838</b>	<b>62 536 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	61 303 682	62 036 750



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>300 942</b>	<b>280 017</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 013 549	1 337 446
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-186 765
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 748 296	-328 442
Endringer i andre langsiktige poster	1 015 228	-801 314
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>280 480</b>	<b>20 925</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>581 422</b>	<b>300 942</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	0	8 334
Restanskonto	0	4 487
Måleravregning	440 983	520 707
Forskuddsbetalte forsikr.premie	74 024	69 309
Andre forskuddsbet. kostnader	0	39 709
Bank IN betalinger	503	0
Driftskonto	495 205	128 113
Andre bankinnskudd	29 864	29 603
Leverandører	-143 776	-185 032
Andre påløpte kostnader	-6 625	0
Mellomregning finansieringsforetak	0	-1 709
Påløpte energikostnader	0	-78 355
Måleravregning	-88 606	-37 224
Måleravregning	-220 150	-197 000
<b>Disponible midler</b>	<b>581 422</b>	<b>300 942</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 747 979	1 303 970	1 321 741	1 390 991
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 747 979</b>	<b>1 303 970</b>	<b>1 321 741</b>	<b>1 390 991</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	197 803	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>197 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 747 979</b>	<b>1 501 773</b>	<b>1 321 741</b>	<b>1 390 991</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	4 935	2 820	2 820	4 935
Styrehonorar	3	35 000	20 000	20 000	35 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	99 151	48 364	53 600	63 600
Kostnad eiendom/lokale	6	96 810	116 037	94 900	104 503
Kommunale avgifter/renovasjon	7	156 443	125 015	150 876	165 600
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 454	5 625	5 625	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 631	2 494	3 650	3 650
Reparasjon og vedlikehold	10	459 717	224 858	150 500	174 711
Revisjonshonorar		4 671	4 525	4 687	5 012
Forretningsførerhonorar		42 519	41 002	42 519	43 752
Andre honorar	11	23 895	16 397	16 389	19 302
Kontorkostnad		398	321	500	150
TV/bredbånd		58 104	57 806	58 104	58 104
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		200	0	0	0
Forsikring		77 239	73 454	81 310	82 372
Andre kostnader	12	1 888	1 149	3 586	2 115
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 070 056</b>	<b>739 866</b>	<b>689 066</b>	<b>768 744</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>677 924</b>	<b>761 908</b>	<b>632 675</b>	<b>622 247</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		684 772	802 021	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 362 696</b>	<b>1 563 928</b>	<b>632 675</b>	<b>622 247</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 635	101	0	0
Rentekostnad		353 782	226 583	244 704	405 464
<b>Netto finansposter</b>		<b>349 147</b>	<b>226 482</b>	<b>244 704</b>	<b>405 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 446</b>	<b>387 971</b>	<b>216 783</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 013 549	1 337 446	62 422	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 013 549</b>	<b>1 337 446</b>	<b>62 422</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	64 570 000	64 570 000
Påkostninger	4	186 765	186 765
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 756 765</b>	<b>64 756 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	15	440 983	520 707
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	4 487
Kundefordringer		0	8 334
Forskuddsbetalte kostnader		74 024	109 018
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		525 572	157 716
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 040 579</b>	<b>800 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</b>



## Balanse 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2022	2021
<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		3 944 506	2 930 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 944 506</b>	<b>2 930 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>4 034 506</b>	<b>3 020 957</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	10 311 848	12 060 144
Borettsinnskudd		20 527 000	20 527 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	30 464 834	29 449 606
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 303 682</b>	<b>62 036 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 776	185 032
Kostnader til avregning	15	308 756	234 224
Annen kortsiktig gjeld	16	6 625	80 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>459 156</b>	<b>499 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 762 838</b>	<b>62 536 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 797 344</b>	<b>65 557 027</b>
Pantstillelser	17	61 303 682	62 036 750
Sted: _____	Dato: _____		

Tov Gåthaug  
Styreleder

Age Arnesen  
Styremedlem

Tor Magnus Odgaard  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 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 oppføring.

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	692 736	692 736
3610 Sameieinnbetalinger	373 453	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 104	58 104
3650 Innkrevde felleskostn. renter	351 402	220 646
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	271 637	331 836
3690 Strøm boder	648	648
<b>Sum</b>	<b>1 747 979</b>	<b>1 303 970</b>

Inntekter på konto 3610 gjelder kapitalinnkalling ifm. vedlikeholdsprosjekt.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	197 803
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>197 803</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>39 935</b>	<b>22 820</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - 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, politenr. SP1234930.



## Noter årsregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	66 321	42 514
6205 Gass	32 830	5 850
<b>Sum</b>	<b>99 151</b>	<b>48 364</b>

Kostnader på konto 6200 gjelder avregning fellesstrøm for 2021.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	38 088	34 855
6343 Serviceavtaler	4 000	0
6361 Fast renhold	26 738	35 590
6391 Snømaking/strøing/feiing	25 627	42 332
6392 Containerleie/tømming	80	3 260
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	2 278	0
<b>Sum</b>	<b>96 810</b>	<b>116 037</b>

Kostnad på konto 6343 gjelder serviceavtale på sprinkelanlegg.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	156 443	125 015
<b>Sum</b>	<b>156 443</b>	<b>125 015</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	6 454	5 625
<b>Sum</b>	<b>6 454</b>	<b>5 625</b>

Kostnad på konto 6420 gjelder lisens Bevar HMS.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 982	1 074
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	771
6581 Programvare	649	649
<b>Sum</b>	<b>2 631</b>	<b>2 494</b>

Kostnad på konto 6500 gjelder kjøp av hekksaks, sagblad og meterstokk.



## Noter årsregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	382 099	122 185
6602 Vedlikehold VVS	0	2 286
6603 Vedlikehold elektro	7 225	48 896
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	267
6611 Vedlikehold heiser	45 964	40 053
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	209	6 822
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 490	4 349
6641 Malerarbeider	1 056	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 955	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	9 795	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 925	0
<b>Sum</b>	<b>459 717</b>	<b>224 858</b>

Kostnad på konto 6601 gjelder i hovedsak rehabilitering av terrasse.  
Kostnad på konto 6690 gjelder fjerning av gasskap og montering av gassflaske.

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

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 895	16 397
<b>Sum</b>	<b>23 895</b>	<b>16 397</b>

Kostnad på konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN og målerbaserte tjenester (strøm/gass), samt bistand ved låneopptak og annet adm. arbeid.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	490	0
7770 Betalingskostnader	1 067	1 018
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	265	243
7795 Tap ved avregning	31	-112
<b>Sum</b>	<b>1 888</b>	<b>1 149</b>



Noter årsregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 13 - 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	2 930 957	1 013 549	3 944 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 930 957</b>	<b>1 013 549</b>	<b>3 944 506</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 020 957</b>	<b>1 013 549</b>	<b>4 034 506</b>



## Noter årsregnskap 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Kondenssskade	IN-lån
Lånenummer:	<b>60308116304</b>	<b>62728231748</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2014
Rentesats:	3.55 %	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	285 000	43 953 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 060 144
Avdrag i perioden:	65 328	1 967 968
Opptak i perioden:	285 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>219 672</b>	<b>10 092 176</b>
Saldo 5 år frem i tid:	116 466	8 987 836
Andelssaldo 01.01:	0	29 449 606
Innbetalt IN i perioden:	0	1 700 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	684 772
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>30 464 834</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>219 672</b>	<b>40 557 010</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308116304	1	51 142	51 142
	1	43 248	43 248
	1	38 786	38 786
	1	26 773	26 773
	1	21 624	21 624
	1	20 251	20 251
	1	17 848	17 848
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728231748	1	3 035 801	3 035 801
	1	1 550 196	1 550 196
	1	1 485 605	1 485 605
	1	1 453 309	1 453 309
	1	1 259 534	1 259 534
	1	1 118 570	1 118 570
	1	189 161	189 161

#### 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 2022 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 15 - Kostnader til avregning

Avregning strøm og gass	2022	2021
A konto innbet. strøm	220 150	197 000
Kostnader strøm	360 578	387 267
<b>Beløp til avregning, januar - desember</b>	<b>140 428</b>	<b>190 267</b>
A konto gass	88 606	37 224
Kostnader gass	80 405	133 438
<b>Beløp til avregning, januar - desember</b>	<b>- 8 201</b>	<b>96 214</b>
<b>Sum</b>	<b>132 227</b>	<b>286 481</b>

Beboerene har betalt mindre enn de faktiske kostnadene.  
Restbeholdningen på gasstanken er inkludert i kostnadene for gass.

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	78 355
2980 Andre påløpte kostnader	6 625	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	1 709
<b>Sum</b>	<b>6 625</b>	<b>80 064</b>

Konto 2980 gjelder fakturaer mottatt i desember, som tilhører januar og omvendt.

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	40 776 682
Innskuddskapital	20 527 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>61 303 682</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	Tov Gåthaug (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Tor Magnus Odgaard (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Åge Arnesen (sign.)	13.03.2023



KPMG AS

Telephone  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gråtenveien Panorama Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gråtenveien Panorama Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Uavhengig revisors beretning - Gråtenveien Panorama Borettslag

for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord ,27. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor