



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 154 942
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANDGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Dataplan AS
Hetlandsgata 5
4344 BRYNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øivind Ravn Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 07.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 602 800	1 582 100
Innkrevde kapitalkostnader		2 764 458	1 540 538
Innkrevd til IN- nedbetaling		10 675 307	
Andre driftsinntekter	17	83 802	38 644
Sum inntekter		15 126 367	3 161 282
Kostnader			
Styrehonorar og andre honorar	2	77 873	77 873
Revisjonshonorar	3	21 250	18 750
Regnskaps/forretningsførsel	4	155 933	123 088
Andre honorar			3 713
Vaktmestertjenester		125 768	119 314
Andre forvaltningstjenester			
Vedlikehold	5	607 477	252 240
Vedlikeholdsavsetning			
Renhold		9 049	3 275
Kabel-TV/internett		62 876	55 716
Forsikringer		88 775	87 469
Kommunale avgifter	6	500 149	373 675
Fellesstrøm		85 353	76 285
Kontorrekvisita/trykksaker	7	16 998	14 272
Alarm		74 699	22 332
Telefon/porto		259	221
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8		
Andre driftskostnader	9	11 939	17 654
Sum kostnader		1 838 398	1 245 877
Driftsresultat		13 287 970	1 915 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 105	2 392
Sum finansinntekter		9 105	2 392
Innbetalt andel fellesgjeld	18		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen rentekostnad		2 125 188	1 540 538
Sum finanskostnader		2 125 188	1 540 538
Netto finans		-2 116 082	-1 538 146
Ordinært resultat før skattekostnad		11 171 887	377 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 171 887	377 260
Årsresultat		11 171 887	377 260
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 171 887	377 260
Totalresultat		11 171 887	377 260
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital	18	336 580	217 260
Overført til vedlikeholdsfond	13, 18	160 000	160 000
Totalt disponert		11 171 887	377 260
Sum overføringer og disponeringer		11 668 468	754 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	85 644 466	85 644 466
Andre driftsmidler	11, 12		
Sum varige driftsmidler		85 644 466	85 644 466
Sum anleggsmidler		85 644 466	85 644 466
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		59 948	
Andre kortsiktige fordringer	12	106 421	129 689
Sum fordringer		166 369	129 689
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Innestående på driftskonto		201 970	602 020
Innestående på særvilkår		371 773	363 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		573 743	965 030
Sum omløpsmidler		740 112	1 094 719
SUM EIENDELER		86 384 578	86 739 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Innskutt egenkapital	18	230 000	230 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Vedlikeholdsfond	13, 18	559 963	399 963
Opptjent egenkapital	18	1 494 692	540 507
IN-ordningen	11, 16, 18	31 057 703	21 000 000
Sum opptjent egenkapital		33 342 357	22 170 470
Sum egenkapital		33 342 357	22 170 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	32 785 443	44 100 000
Borettsinnskudd	15	20 135 000	20 135 000
Andre innskudd	14, 16		
Sum annen langsiktig gjeld	11	52 920 443	64 235 000
Sum langsiktig gjeld		52 920 443	64 235 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 629	139 478
Påløpne renter		1 979	181 388
Annen kortsiktig gjeld		8 170	12 849
Sum kortsiktig gjeld		121 778	333 715
Sum gjeld		53 042 221	64 568 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 384 578	86 739 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 378467

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 154 942
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANDGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Dataplan AS
Hetlandsgata 5
4344 BRYNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øivind Ravn Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 992 154 942
GRANDGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 602 800	1 582 100
Innkrevde kapitalkostnader		2 764 458	1 540 538
Innkrevd til IN- nedbetaling		10 675 307	
Andre driftsinntekter	17	83 802	38 644
Sum inntekter		15 126 367	3 161 282
Kostnader			
Styrehonorar og andre honorar	2	77 873	77 873
Revisjonshonorar	3	21 250	18 750
Regnskaps/forretningsførsel	4	155 933	123 088
Andre honorar			3 713
Vaktmestertjenester		125 768	119 314
Andre forvaltningstjenester			
Vedlikehold	5	607 477	252 240
Vedlikeholdsavsetning			
Renhold		9 049	3 275
Kabel-TV/internett		62 876	55 716
Forsikringer		88 775	87 469
Kommunale avgifter	6	500 149	373 675
Fellesstrøm		85 353	76 285
Kontorrekvisita/trykksaker	7	16 998	14 272
Alarm		74 699	22 332
Telefon/porto		259	221
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8		
Andre driftskostnader	9	11 939	17 654
Sum kostnader		1 838 398	1 245 877
Driftsresultat		13 287 970	1 915 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 105	2 392
Sum finansinntekter		9 105	2 392
Innbetalt andel fellesgjeld	18		
Annen rentekostnad		2 125 188	1 540 538
Sum finanskostnader		2 125 188	1 540 538
Netto finans		-2 116 082	-1 538 146
Ordinært resultat før skattekostnad		11 171 887	377 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 171 887	377 260



Årsresultat		11 171 887	377 260
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 171 887	377 260
Totalresultat		11 171 887	377 260
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital	18	336 580	217 260
Overført til vedlikeholdsfond	13, 18	160 000	160 000
Totalt disponert		11 171 887	377 260
Sum overføringer og disponeringer		11 668 468	754 519



Organisasjonsnr: 992 154 942
GRANDGAARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger	10, 11	85 644 466	85 644 466
Andre driftsmidler	11, 12		
Sum varige driftsmidler		85 644 466	85 644 466
Sum anleggsmidler		85 644 466	85 644 466

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Utestående felleskostnader		59 948	
Andre kortsiktige fordringer	12	106 421	129 689
Sum fordringer		166 369	129 689

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Innestående på driftskonto		201 970	602 020
Innestående på særvilkår		371 773	363 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		573 743	965 030

Sum omløpsmidler 740 112 1 094 719

SUM EIENDELER 86 384 578 86 739 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Innskutt egenkapital	18	230 000	230 000
Vedlikeholdsfond	13, 18	559 963	399 963
Opptjent egenkapital	18	1 494 692	540 507
IN-ordningen	11, 16, 1	31 057 703	21 000 000
Sum opptjent egenkapital		33 342 357	22 170 470

Sum egenkapital 33 342 357 22 170 470

Gjeld

Langsiktig gjeld

**Annen langsiktig gjeld**

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	32 785 443	44 100 000
Borettsinnskudd	15	20 135 000	20 135 000
Andre innskudd	14, 16		
Sum annen langsiktig gjeld	11	52 920 443	64 235 000

Sum langsiktig gjeld

52 920 443 **64 235 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		111 629	139 478
Påløpne renter		1 979	181 388
Annen kortsiktig gjeld		8 170	12 849
Sum kortsiktig gjeld		121 778	333 715

Sum gjeld

53 042 221 **64 568 715**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

86 384 578 **86 739 185**



Organisasjonsnr: 992 154 942
GRANDGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



Årsregnskap for 2023
Grandgaarden borettslag
Org.nr. 992 154 942

Innhold:
Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 1WMEY-EU6SL-M8HF3-1PGOE-5NAAT-AUML6

Utarbeidet av: **Dataplan** Stokkamyrveien 18, 4313 Sandnes



Grandgaarden Borettslag

RESULTATREGNSKAP	Noter	2023	2022	Bud. 2022	Bud. 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 602 800	1 582 100	1 628 400	1 932 000
Innkrevde kapitalkostnader		2 764 458	1 540 538	1 750 000	2 515 852
Andre driftsinntekter	17	83 802	38 644	25 000	25 000
SUM INNTEKTER		4 451 060	3 161 282	3 403 400	4 472 852
KOSTNADER					
Styrehonorar og andre honorar	2	77 873	77 873	91 000	91 000
Revisjonshonorar	3	21 250	18 750	20 000	24 000
Regnskaps/forretningsførsel	4	155 933	123 088	120 000	125 000
Andre honorar		0	3 713	0	0
Vaktmestertjenester		125 768	119 314	125 000	125 000
Andre forvaltningstjenester		0	0	15 000	0
Vedlikehold	5	607 477	252 240	400 000	385 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	160 000	160 000
Renhold		9 049	3 275	5 000	5 000
Kabel-TV/internett		62 876	55 716	55 716	55 716
Forsikringer		88 775	87 469	90 000	94 500
Kommunale avgifter	6	500 149	373 675	400 000	600 000
Fellesstrøm		85 353	76 285	90 000	90 000
Kontorrekvisita/trykksaker	7	16 998	14 272	15 000	16 500
Alarm		74 699	22 332	25 000	30 000
Telefon/porto		259	221	0	500
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8	0	0	10 000	0
Andre driftskostnader	9	11 939	17 654	17 000	16 000
SUM KOSTNADER		1 838 398	1 245 877	1 638 716	1 818 216
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 612 663	1 915 405	1 764 684	2 654 636
Innbetalt andel fellesgjeld	18	10 675 307	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 287 970	1 915 405	1 764 684	2 654 636
Renteinntekter		9 105	2 392	0	0
Rentekostnader		2 125 188	1 540 538	1 750 000	1 871 282
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOST		-2 116 082	-1 538 146	-1 750 000	-1 871 282
ÅRSRESULTAT		11 171 887	377 260	14 684	783 354
Disponering av resultat:					
Overført fra/til annen egenkapital	18	336 580	217 260	0	0
Overført til vedlikeholdsfond	13, 18	160 000	160 000	0	0
Overført IN-ordningen	18	10 675 307	0	0	0
Totalt disponert		11 171 887	377 260	0	0

Pennco Dokumentnøkkel: 1\MMEX-EU6SL-M8HF3-1PGOE-5VAAT-AUNL6



Grandgaarden Borettslag

BALANSE	Noter	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	85 644 466	85 644 466
Sum anleggsmidler		85 644 466	85 644 466
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		59 948	0
Andre kortsiktige fordringer	12	106 421	129 689
Sum fordringer		166 369	129 689
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på driftskonto		201 970	602 020
Innestående på særvilkår		371 773	363 010
Sum bankinnskudd og kontanter		573 743	965 030
Sum omløpsmidler		740 112	1 094 719
SUM EIENDELER		86 384 578	86 739 185

Penneo Dokumentnøkkel: 1WMEY-EU6SL-M8HF3-1PGOE-5NAAT-AUML6



Grandgaarden Borettslag

	Noter	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	18	230 000	230 000
Vedlikeholdsfond	13, 18	559 963	399 963
Opptjent egenkapital	18	1 494 692	540 507
IN-ordningen	11, 16, 18	31 057 703	21 000 000
Sum egenkapital		33 342 357	22 170 470
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	32 785 443	44 100 000
Borettsinnskudd	15	20 135 000	20 135 000
Sum langsiktig gjeld	11	52 920 443	64 235 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 629	139 478
Påløpne renter		1 979	181 388
Annen kortsiktig gjeld		8 170	12 849
Sum kortsiktig gjeld		121 778	333 715
Sum Gjeld		53 042 221	64 568 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 384 578	86 739 185

Bryne, 11.03.2024
Styret i Grandgaarden Borettslag

Øivind Ravn Hagen
styreleder

Tor Asle Garborg
styremedlem

Bernhard Brunnes
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1WMEY-EU6SL-M8HF3-1PGOE-SNAAT-AUML6



Noter 2023

Grandgaarden borettslag

Regnskapsprinsipper

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

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Prinsippendring IN-ordning

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra og med 2023 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet. I den forbindelse er innbetalingene til IN-ordningen omarbeidet i balansen for 2022.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:



Noter 2023

Grandgaarden borettslag

Note 1 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	761 004	383 745
B. Endring i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	11 171 887	377 260
Tillegg for nye pantgjeldslån	44 100 000	-
Fradrags for avdrag langsiktig lån	-44 739 250	-
Ekstraord. Nedbet IN-ordningen	-10 675 307	-6 450 000
Endringer i andre langsiktige poster	-	6 450 000
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	-142 670	377 260
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12.	618 334	761 005
Omløpsmidler:	740 112	1 094 719
Kortsiktig gjeld:	121 778	333 715
Disponible midler:	618 334	761 004

Note 2 Lønn/styrehonorar

	2023	2022
Honorar styret	66 750	66 750
Honorar valgkomité	1 500	1 500
Arbeidsgiveravgift	9 623	9 623
Sum lønn/styrehonorar	77 873	77 873

Det er i 2023 utbetalt styrehonorar for 2022

Borettslaget har ingen ansatte og er derfor heller ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjon, ordinær	21 250	18 750
Revisjon, konsulent	-	-

Note 4 Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Forretningsførerhonorar	116 883	98 129
Forretningsførerhonorar ekstraarbeid	39 050	24 959
Sum forretningsførerarbeid/ekstraarbeid	155 933	123 088

Note 5 Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold utstyr	214 034	19 798
Drift/vedlikehold bygg	276 137	92 861
Vedlikehold utvendige anlegg	29 666	12 578
Utvendig sjekk av bygg	-	57 646
Vedlikehold heiser	87 639	69 357
Sum vedlikehold	607 477	252 240

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

Vedlikeholdet omfatter blant annet glassvegger, vasking/maling/rekvisita, servicekontrakt brannsikring, planter uteområde, kameraovervåking parkering, vaktmesteravtale, vedlikehold heis etc.

Note 6 Kommunale avgifter

	2023	2022
Vann og målerleie	148 199	84 937
Kloakkavgift	200 149	136 938
Søppelcontainere - tømning	151 800	151 800
Totalt	500 148	373 675



Noter 2023

Grandgaarden borettslag

Note 7 Kontorrekvisita/trykksaker

Kontorrekvisita/trykksaker omfatter systemkost regnskapsprogram og blekkpatroner til skriver etc.

Note 8 Verktøy, driftsmateriell, inventar

Det har ikke vært kostnader til verktøy, driftsmateriell og inventar.

Note 9 Andre driftskostnader

	2023	2022
Bankomkostninger	6 847	6 220
Møtekostnader - generalforsamling	3 222	-
Blomster/buketter	2 000	2 225
Brannutrykning - unødvendig		9 208
Andre kostnader, øreavrundning etc.	-129	
Sum andre driftskostnader	11 939	17 654

Note 10 Bygninger

Anskaffet år: 2008

Kostpris:	85 465 000
Dokumentavg. og tinglysning av skjøte	179 466
Bokført verdi pr. 31.12.	85 644 466

Tomten eies av Sameiet Grandgaarden.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 11 Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 135 000
Pantelån DNB	32 785 443
Beregnete IN-forpliktelser	31 057 703
Totalt	83 978 146

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.23 bokført verdi 85 644 466

Note 12 Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring	86 421	80 919
Strøm elbil lading (fakturert i januar 2023)	-	34 769
Andre forskuddsbet. driftskostnader	20 000	14 000
Sum andre fordringer	106 421	129 689

Note 13 Vedlikeholdsavsetning

	2023	2022
Vedlikeholdsfond 01.01	399 963	239 963
Avsatt til vedlikeholdsfond i år	160 000	160 000
Brukt av vedlikeholdsfond i år	-	-
Vedlikeholdsfond 31.12.	559 963	399 963



Noter 2023
Grandgaarden borettslag

Note 14 Pantegjeld

Långiver	DnBNOR	DNB	IN-avtaler	Totalt
Opprinnelig låneår	2008	2023	2008	
Løpetid	40	25	40	
Rente	5,03 %	5,50 %	0,00 %	
Opprinnelig	65 100 000	-	-	65 100 000
Opptak tidligere			21 000 000	21 000 000
Opptak i år		44 100 000	10 675 307	54 775 307
Nedbetalt tidligere	21 000 000		-	21 000 000
Nedbetalt i år	44 100 000	11 314 557	617 604	56 032 161
Sum pantegjeld	-	32 785 443	31 057 703	63 843 146

Lånet fra 2008 var et serielån. Det ble refinansiert i 2023 til et annuitetslån

Lån 1636 70 10033	Ant. Andeler	Andel gjeld 31.12.	Sum fellesgjeld
	1	492 411	492 411
	1	977 232	977 232
	1	983 303	983 303
	11	1 083 303	11 916 333
	1	1 181 786	1 181 786
	9	1 477 232	13 295 088
	2	1 969 643	3 939 286
			<u>32 785 443</u>

Note 15 Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	20 135 000	20 135 000
Sum borettsinnskudd	<u>20 135 000</u>	<u>20 135 000</u>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen

Note 16 Andre innskudd

IN-innbetaling andel 16	1 500 000
IN-innbetaling andel 31	1 500 000
IN-innbetaling andel 39	600 000
IN-innbetaling andel 42	2 000 000
IN-innbetaling andel 32	1 100 000
IN-innbetaling andel 41	800 000
IN-innbetaling andel 13	1 100 000
IN-innbetaling andel 33	1 100 000
IN-innbetaling andel 27	2 000 000
IN-innbetaling andel 44	2 000 000
IN-innbetaling andel 15	1 500 000
IN-innbetaling andel 9	1 100 000
IN-innbetaling andel 24	1 100 000
IN-innbetaling andel 5	1 500 000
IN-innbetaling andel 7	1 971 160
IN-innbetaling andel 37	2 000 000
IN-innbetaling andel 17	1 989 082
IN-innbetaling andel 8	1 093 995
IN-innbetaling andel 40	1 477 232
IN-innbetaling andel 18	1 083 303
IN-innbetaling andel 14	100 000
IN-innbetaling andel 20	1 477 232
IN-innbetaling andel 22	1 083 303
IN-innbetaling andel 25	500 000
Sum andre innskudd	<u>31 675 307</u>
Årets nedbetaling i IN-ordningen	617 604
Total nedbetaling i IN-ordningen	<u>617 604</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 1WMEY-EU6SL-M8HF3-1PGOE-5NAAT-AUM1L6



Noter 2023

Grandgaarden borettslag

Note 17 Andre inntekter

	2023	2022
Tilkobling ladeboks for elbil	2 000	8 000
Gebyr nedbetaling av IN-lån	25 515	17 010
Viderefakturerte utgifter	56 287	13 634
Sum andre inntekter	83 802	38 644

Note 18 Annen egenkapital

Egenkapital	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	IN-ordning	Vedlikeholds-fond	Sum
01.01.	230 000	540 507		399 963	1 170 470
Overført IN 01.01.			21 000 000		21 000 000
Årets innbetaling IN			10 675 307		10 675 307
Avdrag IN-ordningen		617 604	-617 604		-
Årets resultat utenom IN		336 580		160 000	496 580
Sum 31.12.	230 000	1 494 691	31 057 703	559 963	33 342 357

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Avdrag IN-ordningen" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



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."

Tor Asle Garborg

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-223420

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 08:10:17 UTC



Øivind Ravn Hagen

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1529535

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-12 13:16:30 UTC



Bernhard Brunes

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-212852

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-03-14 10:15:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1WMEY-EU6SL-M8HF3-TPGOE-SNAAT-AUMLG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsmelding Grandgaarden Borettslag for 2023

Grandgaarden Borettslags virksomhet, har som hovedmål å gi andelseieren bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

Borettslaget ligger i Time Kommune.

1. Møtevirksomhet

Styret har i løpet av perioden, hatt 10 stk. styremøter inkl. generalforsamlingen. De fleste styremøtene har blitt holdt hos Tor Asle Garborg og det settes stor pris på gjestfriheten og servering.

2. Saker under behandling, saker under planlegging og utførte saker.

1. Det ble satt ut søppelkontainer på fortau i mai måned. Til årets ryddeaksjon så må dere som har ting og tang ut forbi bod i kjeller, benytte anledningen til å få dette kastet. NB! Husk at vi er mange som skal benytte kontaineren, derfor må det som kastes være "knust" før det kastes i kontaineren.
2. Behandlet saker vedr. ombygging av leiligheter.
3. Laget prosedyrer for installering av varmepumper.
4. Endret på lånets form. Nå har vi annuitetslån som gir en gunstigere leie.
5. Forsterket gulvet i heisen.
6. Skiftet til LED lys i byggets fellesarealer.
7. Skiftet til bedre veggbrytere til åpning av dører med automatisk åpning.
8. Det er installert flere dører med automatisk åpning.



9. Vi har vært med å bidra til at det ble montert fin julebelysning i gågata mellom Grandgaarden og Grand Hotell bygget.
10. Jobber med en avklaring på gjesteparkering. Denne saken er ikke ferdigbehandlet.
11. Gjennomgang av brannsikkerhet inkl. test av brannvarslere.
12. Vedlikehold av skillevegger mellom terrasser. Flere var råtne.
13. Diverse fremtidig vedlikehold er vurdert og det er laget vedlikeholdsplan for bygget.
14. Det har blitt kjøpt inn vaskemiddel til dugnad for å vaske og polere ytterdørene til alle leilighetene.
15. Reparasjoner av heisen.
16. Endring av innbetaling av fellesgjeld til to ganger årlig.
17. Diverse snømåking
18. Det er foretatt høytrykksspyling av ute områdene, et samarbeid mellom oss, Jæradvokatene, og Dataplan.
19. Brann og sirene øvelser holdes jevnt og blir varslet i god tid i forveien
20. Dersom det blir gjort noen forandringer som medfører at navnene på postkassen må endres, så bestilles nytt skilt ved henvendelse til styret. Dette pga. at de skal være mest mulig like.
21. Vi har innført HMS-nytt som hver måned tar for seg viktige fokusområder for den måneden vi er i.
22. Strøsand beholder er montert slik at vi kan unngå uhell på glattisen om vinteren. Sandkassen står bak boss kontainerne, og ved siden av boden til Dataplan. Det er en grønn kasse merket med "SAND"
23. Grandgaarden har 24/7 kontinuerlig video overvåkning på sentrale plasser. Dette er et sikkerhetstiltak for alle oss som bor her og våre gjester. Dette er skiltet ved alle innganger. Ved episoder som krever det kan styret legge frem video som bevis til politi. Vi følger de retningslinjer som dette krever.
24. Garasjen feies/vaskes ved jevne mellomrom og da oppfordres alle til å rydde opp og flytte bilen slik at feie/vaske bil kommer til alle steder.



25. Besøk av styret hos nye beboere. En hyggelig anledning til å bli kjent med oss styret og en prat om hvordan det er å bo i Grandgaarden.

3. Forretningsførsel og revisjon

Dataplan Alpha AS er vår forretningsfører
Erga Revisjon AS, er vår revisor

4. Forsikring og skadeforebygging

Borettslaget er forsikret i Landkreditt Forsikring AS.
Vi minner også om at hver beboer / andelseier, må selv sørge for å ha innboforsikring, som dekker innbo og løsøre.

5. Rentevilkår og felleskostnader

Borettslaget har et felleslån hos DNB. Renten på lånet er 5,75% pr. mars 2024. Lånet er et annuitetslån med 25 års avdragstid.

Felleskostnadene er pr i dag Kr 3500 pr. boenhet. (Justert fra 2900 i 2023 til 3500 for 2024)

I tillegg kommer renter og avdrag for de som ikke har betalt ned sin andel av felleslån.

6. Innbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)

Styret i samarbeid med forretningsfører (Dataplan) har fått til en ordning med mulighet for individuell nedbetaling to ganger i året. Dette kan gjøres i mars og september. Borettslaget må ha pengene på konto ca. 20. i aktuell måned. Ta kontakt forretningsfører i god tid før fristen for innbetaling.



7. Inngåtte og løpende avtaler

Boservice er vår vaktmester, som også inkluderer brannmeldingsanlegget, samt vårt HMS-system.

Strøm & TV Internett, Lyse as

Alarmoverføring Securinet as

Video overvåking, Hanor AS

Heis, Thyssen Krupp Elevator

8. Vedlikehold

Det gjennomføres vedlikehold, kontinuerlig ved hjelp av vaktmestertjenesten samt egeninnsats av oss selv (slik som feiing på svalganger).

9. Disponible midler og forutsetningen om fortsatt drift.

Disponible midler i borettslaget er pr. 31.12.23 kr. 618 334,- (fjoråret kr. 761 004,-). Se note 1 i årsregnskapet.

Regnskapet er gjort opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede.

Årsregnskapet blir komplisert å forstå på grunn av IN-lånet. Grunnen for dette er at både rentekostnader, avdrag og ekstraordinære IN-avdrag må behandles etter regnskapsreglene.

Dersom vi fjerner alle regnskapsposter som gjeld IN-lånet fra resultatregnskapet står vi igjen med regnskapet for driften av borettslaget.

Det blir i korte trekk slik:

Inntekter	kr. 1 686 602
Kostnader	kr. 1 838 398
Renteinntekter	kr. 9 105
<u>Driftsresultat (underskudd)</u>	<u>kr. -142 690</u>



10. Vedtekter og Husordensregler

Disse er distribuert til samtlige beboere. De finnes også lett tilgjengelig på Facebook siden til Grandgaarden. Ta kontakt med styret for å bli medlem på Facebook siden vårs.

11. Indre og ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Borettslaget legger til rette for lading av el-biler.

Må også minne om, at hundeskitt og lignende må fjernes omgående i fra terrasser.

Styret minner om at vi alle må følge vedtektene som vi selv har vedtatt.

12. Bomiljø

Forholdet mellom beboerne er stort sett bra.

Ellers, så vil vi minne om følgende:

1. Når en går ut eller inn i Grandgaarden, bruk bryterne for dører med elektrisk døråpner. Dette sliter mindre på dørene og automatikken varer lengre.
2. Ved bruk av de nedgravde søppel kontainerne, sørg for at vi kildesorterer, samt se etter om det vi kaster, forsvinner ned og ikke bare bli liggende i innkastet eller utenfor. Unngå søl av matavfall. Det tiltrekker seg skadedyr.
3. Dersom disse er fulle, må søppelet tas med tilbake. Det er automatisk varsel for at kontainer er full, slik at søppelbilen vil komme så raskt det er mulig.
4. Sørg også for at esker o.l. blir revet i stykker før de kastes ned i.
5. Det skal fortsatt ikke kastes sigarettneiper og lignende (snusposer) ut fra terrasser og svalganger, ei heller ved inngangspartiet og i garasjen.



6. Det skal ikke slippes inn fremmede personer som står på utsiden når du går ut eller inn. Dette gjelder også om noen ringer på og spør om du kan låse opp.
7. Sykkel boden er for sykler som er i bruk.

Ellers så minner vi om husordens reglene der disse punktene også står.

13. Bruksoverlating, (framleie / utleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker.

Ulovlig overlating av bruk, kan føre til salgspålegg av leiligheten.

14. Tillitsvalgte.

Styreleder: Øivind Ravn Hagen

Styremedlem: Bernhard Brunnes

Styremedlem: Sun Bore (frem til oktober 2023)

Styremedlem: Tor Asle Garborg

Styremedlem: Yngve Mathisen frem til valg 2023

Styremedlem: Mathias Fasseland fra valg 2023 (fratrådte november 2023)

Valgkomiteen: Røar Myrvang og Kristine Elise Høie.

Penneo Dokumentnøkkel: ZV1ON-M60YW-OZ1YI-M5T5W-CUOCC-HBD3Y



15. Disponering av årets overskudd/ underskudd

Årets overskudd disponeres slik:

Overført til vedlikeholdsfond	160 000
Overført til annen egenkapital	336 580
Overført IN-ordningen	10 675 307
Totalt disponert	11 171 887

Bryne, 11.03.2024

Styret i Grandgaarden Borettslag

Øivind Ravn Hagen

Styreleder

Tor Asle Garborg

Styremedlem

Bernhard Brunnes

Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ZV1ON-M60YW-QZ1YI-M5T5W-CUOCC-HBD3V



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."

Tor Asle Garborg

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-223420

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 08:10:17 UTC



Øivind Ravn Hagen

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1529535

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-12 13:16:30 UTC



Bernhard Brunes

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-212852

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-03-14 10:15:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZV1ON-M60YW-OZ1YH-M5T5W-CUOCC-HBD3V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Grandgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grandgaarden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 171 887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameietets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameietet 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 årsberetningen og budsjett. 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 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.

Besøksadresse:
Løkkeveien 109
4007 Stavanger

Postadresse:
Postboks 227
4001 Stavanger

Web: www.erga.no
Tlf: 51 51 03 70



ERGA REVISJON as



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Grandgaarden Borettslag 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 sameietets 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 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 basert på årsregnskapet.

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

Stavanger, 11. mars 2024
Erga Revisjon as


Øyvind Gjedrem Gilje
Statsautorisert revisor