



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 341 865	2 302 030
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 341 865</b>	<b>2 302 030</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 107 177	1 484 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 148 253</b>	<b>1 525 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 193 612</b>	<b>776 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 706	1 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 706</b>	<b>1 952</b>
Annen finanskostnad		276 603	206 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>276 603</b>	<b>206 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 897</b>	<b>-204 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 715	571 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 207 229	34 207 229
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 000	1 300 000
Sum varige driftsmidler		35 507 229	35 507 229
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		21 000	21 000
Andre fordringer		45 253	
Sum finansielle anleggsmidler		66 253	21 000
Sum anleggsmidler		35 573 481	35 528 229
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 959	2 755
Sum fordringer		7 959	2 755
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 706 454	1 341 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 706 454	1 341 733
Sum omløpsmidler		1 714 413	1 344 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 287 894</b>	<b>36 872 716</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 552 386	9 625 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 552 386</b>	<b>9 625 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 556 586</b>	<b>9 629 871</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		8 490 951	9 195 181
Øvrig langsiktig gjeld		17 895 028	17 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 385 979</b>	<b>27 045 181</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 385 979</b>	<b>27 045 181</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		259 480	1 184
Leverandørgjeld		4 725	1 348
Annen kortsiktig gjeld		81 125	195 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 330</b>	<b>197 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 731 308</b>	<b>27 242 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 287 894</b>	<b>36 872 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393879

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### 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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 982 682 142  
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 341 865	2 302 030
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 341 865</b>	<b>2 302 030</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 107 177	1 484 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 148 253</b>	<b>1 525 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 193 612</b>	<b>776 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 706	1 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 706</b>	<b>1 952</b>
Annen finanskostnad		276 603	206 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>276 603</b>	<b>206 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 897</b>	<b>-204 881</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 715	571 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>



Organisasjonsnr: 982 682 142  
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 207 229	34 207 229
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 000	1 300 000
Sum varige driftsmidler		35 507 229	35 507 229
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		21 000	21 000
Andre fordringer		45 253	
Sum finansielle anleggsmidler		66 253	21 000
Sum anleggsmidler		35 573 481	35 528 229
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 959	2 755
Sum fordringer		7 959	2 755
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 706 454	1 341 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 706 454	1 341 733
Sum omløpsmidler		1 714 413	1 344 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 287 894</b>	<b>36 872 716</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 552 386	9 625 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 552 386</b>	<b>9 625 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 556 586</b>	<b>9 629 871</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 490 951	9 195 181
Øvrig langsiktig gjeld	17 895 028	17 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 385 979</b>	<b>27 045 181</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 385 979</b>	<b>27 045 181</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	259 480	1 184
Leverandørgjeld	4 725	1 348
Annen kortsiktig gjeld	81 125	195 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>345 330</b>	<b>197 664</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 731 308</b>	<b>27 242 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 287 894</b>	<b>36 872 716</b>





Organisasjonsnr: 982 682 142  
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**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

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**

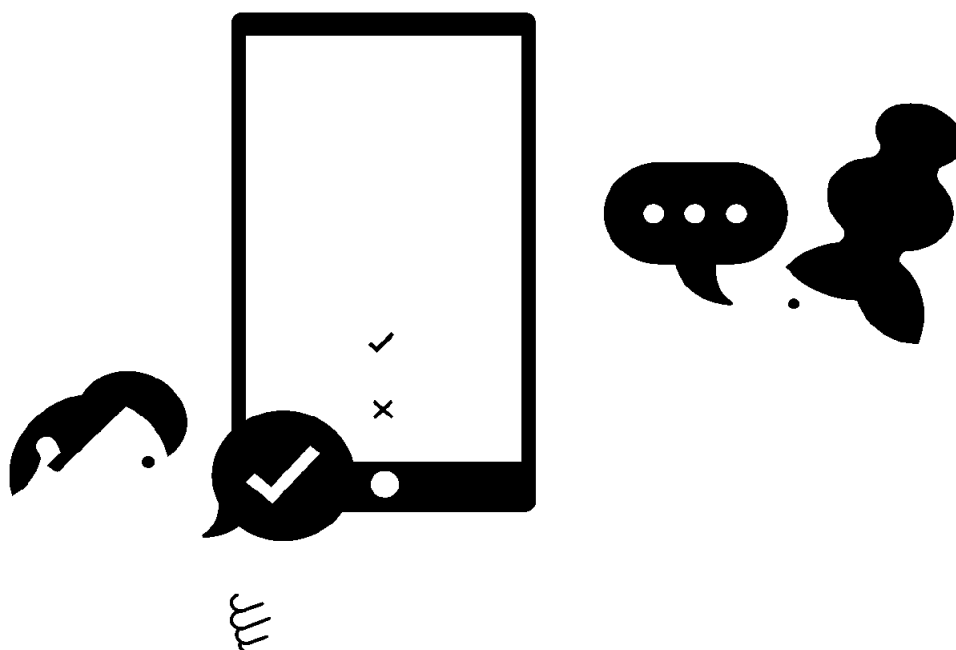
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Glommen Terrasse Borettslag

18. april 2023

Selskapsnummer: 4951





## Velkommen til årsmøte i Glommen Terrasse Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2023 kl. 12:00, Glommen & Mjøsens Skog, Grindalsvegen 3.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Glommen Terrasse Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste/registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4951 Årsrapport og regnskap 2022..pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtas på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Roar Bergersen	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Harald Holst	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Albertje Antje Ruud	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Varamedlem	Randi Bråten	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

#### Varadelegert

Albertje Antje Ruud Grindalsvegen 1

### Valgkomiteen

Randi Bråten Grindalsvegen 1  
Else Karin Otterstad Grindalsvegen 1

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Glommen Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Glommen Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982682142, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 991

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kostnader til sameiet er lavere enn budsjettert da borettslaget har hatt penger til gode fra sameiet som er tilbakebetalt i 2022.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

### Lån

Glommen Terrasse Borettslag har lån i DnB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Glommen Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glommen Terrasse Borettslag 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, og
- 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4954 Årsrapport og regnskap 2022..pdf

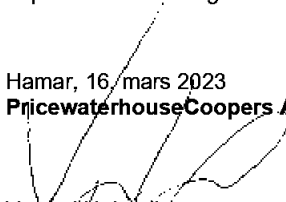


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 16. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 146 823</b>	<b>1 307 591</b>	<b>1 146 823</b>	<b>1 369 083</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		926 715	571 997	781 468	676 568
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-704 230	-732 765	-751 000	-700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>222 260</b>	<b>-160 768</b>	<b>30 468</b>	<b>-23 432</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 369 083</b>	<b>1 146 824</b>	<b>1 177 291</b>	<b>1 345 651</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 714 413	1 344 488		
Kortsiktig gjeld		-345 330	-197 664		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 369 083</b>	<b>1 146 824</b>		



Glommen Terrasse Borettslag

## GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		980 833	939 598	938 256	991 416
Innkrevde felleskostnader		2 1 361 032	1 362 432	1 362 744	1 628 584
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 341 865</b>	<b>2 302 030</b>	<b>2 301 000</b>	<b>2 620 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 500	-5 500
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 600	-5 800	-7 000
Forretningsførerhonorar		-113 780	-110 465	-113 500	-119 500
Konsulenthonorar	6	-10 265	-22 772	-15 000	-5 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-2 475	-8 344	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-484 900	-521 925	-446 000	-505 500
Kostnader sameie	9	-462 799	-802 107	-667 332	-867 532
Andre driftskostnader	10	-18 559	-4 463	-20 000	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 148 253</b>	<b>-1 525 152</b>	<b>-1 332 532</b>	<b>-1 601 432</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 193 612</b>	<b>776 878</b>	<b>968 468</b>	<b>1 018 568</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 193 612</b>	<b>776 878</b>	<b>968 468</b>	<b>1 018 568</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 706	1 952	0	0
Finanskostnader	12	-276 603	-206 833	-187 000	-342 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-266 897</b>	<b>-204 881</b>	<b>-187 000</b>	<b>-342 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>926 715</b>	<b>571 997</b>	<b>781 468</b>	<b>676 568</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		926 715	571 997		



Glommen Terrasse Borettslag

**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG  
ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	30 102 362 30	102 362
Tomt		4 104 867	4 104 867
Andre varige driftsmidler	14	1 300 000	1 300 000
Aksjer og andeler	15	21 000	21 000
Miljøbankkonto, øremerket		45 253	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 573 481 35 528 229</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	7 959	2 755
Driftskonto OBOS-banken		613 481	357 615
Sparekonto OBOS-banken		1 092 973	984 118
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 714 413</b>	<b>1 344 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 287 894 36 872 716</b>	



Glommen Terrasse Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	17	10 552 386	9 625 671
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 556 586</b>	<b>9 629 871</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 490 951	9 195 181
Borettsinnskudd	19	17 850 000	17 850 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	45 028	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 385 979</b>	<b>27 045 181</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 725	1 348
Påløpte renter		90 931	1 184
Påløpte avdrag		168 549	0
Annen kortsiktig gjeld	21	81 125	195 132
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>345 330</b>	<b>197 664</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 287 894</b>	<b>36 872 716</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	57 278 000	57 278 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 13.03.2023  
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen /s/

Harald Holst /s/

Albertje Antje Ruud /s/

Einar Sagbakken /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.





Glommen Terrasse Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	1 332 432
Garasje	30 000
Kapitalkostnader på IN-lån	968 691
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 142
Overført til kapitalkostnader	-980 833
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 362 432</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 361 032</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 265
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 265</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 475
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 475</b>

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



Glommen Terrasse Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-205 716
Vann- og avløpsavgift	-180 570
Renovasjonsavgift	-98 614
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 900</b>

**NOTE: 9**

**KOSTNADER SAMEIE**

Innbetalt à konto til sameiet i 2022	-683 351
Til gode avregning 2020, ikke tatt hensyn til i 2020	245 378
Skyldig avregning 2022	-24 826
<b>KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-462 799</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 500
Andre fremmede tjenester	-11 866
Trykksaker	-993
Porto	-765
Bank- og kortgebyr	-2 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-18 559</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	626
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 080
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 706</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-276 603
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-276 603</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	30 102 362
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 102 362</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.13/bnr.991

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Glommen Terrasse Borettslag

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2001

1 300 000

1 300 000

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**1 300 000**

**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 42 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 21 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000.

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN

7 959

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**7 959**

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

9 831 698

Egenkapital fra IN tidligere

1 528 187

Egenkapital fra IN 2022

0

Reduksjon EK fra IN

-807 499

**SUM ANNEN EGENKAPITAL**

**10 552 386**

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 "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Glommen Terrasse Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 22 år.

	-19 532
Opprinnelig 2005	880
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 809 512
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	704 230
Nedbetalt tidligere, IN	1 528 187
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 490 951
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 490 951</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

	-17 850
Opprinnelig 2001	000
	-17 850
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>000</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 028
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-45 028</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatte kostnader sameie	-80 437
Påløpte kostnader	-688
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-81 125</b>



Glommen Terrasse Borettslag

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 850 000
Pantelån	8 490 951
Påløpte avdrag	168 549
Bregnede IN-forpliktelser	720 688
<b>TOTALT</b>	<b>27 230 188</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 102 362
Tomt	4 104 867
<b>TOTALT</b>	<b>34 207 229</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8072191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

**Selskapsnummer:** 4951 **Selskapsnavn:** Glommen Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.