



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,15	2 108 001	1 309 179
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 342 885</b>	<b>1 142 923</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	752 238	658 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>775 056</b>	<b>681 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 332 945</b>	<b>627 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		282	1 104
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>282</b>	<b>1 104</b>
Annen rentekostnad		271 629	326 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 629</b>	<b>326 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>271 347</b>	<b>324 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 599	302 781
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 061 599</b>	<b>302 781</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	64 570 000	64 570 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 570 000</b>	<b>64 570 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	13	707	702
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>707</b>	<b>702</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 570 707</b>	<b>64 570 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 801	5 780
Andre fordringer	14	103 251	95 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 052</b>	<b>101 203</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	16	265 605	367 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>265 605</b>	<b>367 285</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 704	190 569
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>318 704</b>	<b>190 569</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>690 360</b>	<b>659 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 683 511	621 912
Sum opptjent egenkapital		1 593 511	531 912
Sum egenkapital	19	1 683 511	621 912
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	12 388 586	12 701 915
Øvrig langsiktig gjeld	15	50 778 627	51 543 744
Sum annen langsiktig gjeld		63 167 213	64 245 659
Sum langsiktig gjeld		63 167 213	64 245 659
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 117	106 311
Annen kortsiktig gjeld	16,17	254 228	255 878
Sum kortsiktig gjeld		410 344	362 189
Sum gjeld		63 577 557	64 607 847
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	63 167 213	64 245 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 293624

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 06.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 15	2 108 001	1 309 179
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 342 885</b>	<b>1 142 923</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	752 238	658 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>775 056</b>	<b>681 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 332 945</b>	<b>627 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		282	1 104
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>282</b>	<b>1 104</b>
Annen rentekostnad		271 629	326 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 629</b>	<b>326 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>271 347</b>	<b>324 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 596</b>	<b>302 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 599	302 781
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 061 599</b>	<b>302 781</b>



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	64 570 000	64 570 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 570 000</b>	<b>64 570 000</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	13	707	702
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>707</b>	<b>702</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 570 707</b>	<b>64 570 702</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		2 801	5 780
Andre fordringer	14	103 251	95 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>106 052</b>	<b>101 203</b>

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter	16	265 605	367 285
<b>Sum investeringer</b>		<b>265 605</b>	<b>367 285</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 704	190 569
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>318 704</b>	<b>190 569</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>690 360</b>	<b>659 057</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 683 511	621 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 593 511</b>	<b>531 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>1 683 511</b>	<b>621 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	12 388 586	12 701 915
Øvrig langsiktig gjeld	15	50 778 627	51 543 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 167 213</b>	<b>64 245 659</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 167 213</b>	<b>64 245 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 117	106 311
Annen kortsiktig gjeld	16,17	254 228	255 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 344</b>	<b>362 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 577 557</b>	<b>64 607 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	63 167 213	64 245 659



Organisasjonsnr: 991 487 719  
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrert	0.00	0.00	22820.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>296 869</b>	<b>153 603</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 061 599	302 781
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-313 329	-68 085
Endringer i andre langsiktige poster	-765 122	-91 429
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-16 852</b>	<b>143 266</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>280 017</b>	<b>296 869</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	690 360	659 057
Kortsiktig gjeld	-410 344	-362 189
<b>C. Disponible midler</b>	<b>280 017</b>	<b>296 869</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.



## Resultatregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 342 885	1 142 923	1 395 288	1 305 808
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 342 885</b>	<b>1 142 923</b>	<b>1 395 288</b>	<b>1 305 808</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 342 885</b>	<b>1 142 923</b>	<b>1 395 288</b>	<b>1 305 808</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	2 820	2 820
Styreonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	48 458	56 843	55 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	127 937	160 477	137 625	145 730
Kommunale avgifter/renovasjon	5	145 832	154 977	163 650	154 388
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	4 500	6 155	5 625	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 688	3 646	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	226 872	95 382	148 160	121 950
Revisjonshonorar	9	4 422	3 948	3 592	4 140
Forretningsførerhonorar		40 043	38 880	40 050	40 850
Andre honorar	10	16 295	16 986	16 488	15 986
Kontorkostnad		238	32	250	0
TV/bredbånd		59 457	58 089	58 104	58 104
Forsikring		67 790	61 768	66 212	72 008
Andre kostnader	11	5 706	1 449	3 664	3 894
<b>Sum kostnad</b>		<b>775 056</b>	<b>681 452</b>	<b>723 240</b>	<b>698 495</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>567 829</b>	<b>461 471</b>	<b>672 048</b>	<b>607 313</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	765 116	166 256	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 332 945</b>	<b>627 727</b>	<b>672 048</b>	<b>607 313</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		282	1 104	0	0
Rentekostnad		271 629	326 051	374 712	221 239
<b>Netto finansposter</b>		<b>271 347</b>	<b>324 947</b>	<b>374 712</b>	<b>221 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 599</b>	<b>302 781</b>	<b>297 336</b>	<b>386 074</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 061 599	302 781	28 800	53 545
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 061 599</b>	<b>302 781</b>	<b>28 800</b>	<b>53 545</b>



## Balanse 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12	64 570 000	64 570 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	13	707	702
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 570 707</b>	<b>64 570 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	16	265 605	367 285
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		801	5 780
Kundefordringer		2 000	0
Andre kortsiktige fordringer	14	1 685	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 566	95 423
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		318 704	190 569
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>690 360</b>	<b>659 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>



## Balanse 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2020	2019
<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		1 593 511	531 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 593 511</b>	<b>531 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>1 683 511</b>	<b>621 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	12 388 586	12 701 915
Borettsinnskudd		20 527 000	20 527 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	30 251 627	31 016 744
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 167 213</b>	<b>64 245 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	74
Leverandørgjeld		156 117	106 311
Kostnader til avregning	16	229 954	245 543
Annen kortsiktig gjeld	17	24 274	10 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 344</b>	<b>362 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 577 557</b>	<b>64 607 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 261 067</b>	<b>65 229 759</b>
Pantstillelser	18	63 167 213	64 245 659
Sted: _____	Dato: _____		

Tov Gåthaug  
Styreleder

Åge Arnesen  
Styremedlem

Tor Magnus Odgaard  
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

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

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



## Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	692 736	685 872
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 104	58 104
3650 Innkrevde felleskostn. renter	278 449	325 197
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	309 492	69 429
3690 Strøm boder	4 104	4 321
<b>Sum</b>	<b>1 342 885</b>	<b>1 142 923</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beløpet på konto 5330 gjelder styrehonorar.

### Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	48 458	56 843
<b>Sum</b>	<b>48 458</b>	<b>56 843</b>

Kostnader på strøm er avregning fra 2019 på fellesstrøm.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 647	33 933
6340 Heisalarm	0	4 041
6343 Serviceavtaler	4 063	3 955
6361 Fast renhold	95 003	89 685
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 225	28 864
<b>Sum</b>	<b>127 937</b>	<b>160 477</b>



## Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	145 832	154 977
<b>Sum</b>	<b>145 832</b>	<b>154 977</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6400 Leie av maskiner	0	1 655
6420 Leie av datautstyr	4 500	4 500
<b>Sum</b>	<b>4 500</b>	<b>6 155</b>

Konto 6420 er lisens Bevar HMS.

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	4 039	714
6540 Inventar	649	1 633
6552 Driftsmateriell	0	1 299
<b>Sum</b>	<b>4 688</b>	<b>3 646</b>

Konto 6500 gjelder kjøp av gressklipper flymo og høytrykkspyler.

Konto 6540 gjelder kjøp av office 365.

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	81 120	30 186
6602 Vedlikehold VVS	31 466	1 925
6603 Vedlikehold elektro	9 100	3 848
6605 Vedlikehold fellesanlegg	28 550	0
6611 Vedlikehold heiser	72 395	34 990
6617 Vedlikehold brannvernustyr	4 241	3 875
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	18 285
6630 Egenandel forsikring	0	1 000
6641 Malerarbeider	0	1 272
<b>Sum</b>	<b>226 872</b>	<b>95 382</b>

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

Konto 6601 gjelder i hovedsak ventilasjon og avløpsrens.

Konto 6602 gjelder felles vifte tak.

Konto 6605 gjelder kjøp av portåpnere og fjernkontroller garasje.



## Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 422	3 948
<b>Sum</b>	<b>4 422</b>	<b>3 948</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 295	16 986
<b>Sum</b>	<b>16 295</b>	<b>16 986</b>

Konto 6714 Tilleggsavtale målerbaserte tjenester (strøm/gass) og IN-avtale.

### Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7770 Betalingskostnader	981	1 154
7773 Omkostninger innkreving	225	210
7790 Andre kostnader	4 500	0
7792 Øredifferanse	0	70
7795 Tap ved avregning	0	16
<b>Sum</b>	<b>5 706</b>	<b>1 449</b>

Konto 7790 gjelder kostnader i forbindelse med utarbeidelse av gasshåndbok for sameier.

### Note 12 - Varige driftsmidler

	Bygning 2008	Bygning 2009
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 550 000	51 020 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 550 000	51 020 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 550 000	51 020 000
Anskaffelsesår :	2008	2009
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. G.nr 116, b.nr 32, og utgjør kr. 11 622 600,- av byggets verdi.

### Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er å anse som en sparekonto til fremtidig vedlikehold. Pr 31.12.20 er det avsatt kr 707-



## Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	1 685	0
<b>Sum</b>	<b>1 685</b>	<b>0</b>

### Note 15 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP, Filial i Norge</b>
Formål:	Annuitet over 35 år avdragsfritt 5 år, IN-lån
Lånenummer:	<b>62728231748</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	43 953 000
Lånesaldo 01.01:	12 701 915
Avdrag i perioden:	313 329
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 388 586</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 669 814
Andelssaldo 01.01:	31 016 744
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	765 116
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>30 251 627</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>42 640 213</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728231748	1	3 191 734	3 191 734
	1	2 954 052	2 954 052
	1	1 629 822	1 629 822
	1	1 561 913	1 561 913
	1	1 527 958	1 527 958
	1	1 324 230	1 324 230
	1	198 877	198 877

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.



## Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

### Note 16 - Kostnader til avregning

	2020
A konto innbet. strøm	191 912
Kostnader strøm	183 865
<b>Beløp til avregning, januar - desember</b>	<b>8 047</b>
A konto gass	38 042
Kostnader gass	81 740
<b>Beløp til avregning, januar - desember</b>	<b>-43 698</b>
<b>Sum</b>	<b>-35 651</b>

Beboerene har betalt mindre enn de faktiske kostnadene for 2020.

Restbeholdningen på gasstanken er inkludert i kostnadene for gass.

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	24 274	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	10 261
<b>Sum</b>	<b>24 274</b>	<b>10 261</b>

### Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	42 640 213
Innskuddskapital	20 527 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>63 167 213</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>64 570 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 20 527 000,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Noter årsregnskap 2020 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 19 - 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	531 912	1 061 599	1 593 511
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>531 912</b>	<b>1 061 599</b>	<b>1 593 511</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>621 912</b>	<b>1 061 599</b>	<b>1 683 511</b>



Resultat og balanse med noter for Gråtenveien Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gråtenveien Panorama Borettslag**

Styreleder	Tov Gåthaug (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Tor Magnus Odgaard (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Åge Arnesen (sign.)	11.03.2021



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gråtenveien Panorama Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Gråtenveien Panorama Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 061 599. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### 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



Revisors beretning - 2020  
Gråtenveien Panorama Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandefjord, 14. april 2021  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor