



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 677 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Planetvegen 531
9024 TOMASJORD

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: Kenneth Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 200 670	18 226 736
Sum inntekter		18 200 670	18 226 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 115 095	1 074 065
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	60 615	76 765
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	7 999 711	17 017 911
Sum kostnader		9 175 423	18 168 741
Driftsresultat		9 025 247	57 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	32 301	80 271
Sum finanskostnader	13	3 265 476	6 148 041
Netto finans		-3 233 175	-6 067 771
Ordinært resultat før skattekostnad		9 025 249	57 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 025 249	57 995
Årsresultat		5 792 073	-6 009 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 792 073	6 009 776
Sum overføringer og disponeringer		5 792 073	-6 009 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 16,21	100 124 224	100 124 224
Maskiner og anlegg	17	0	60 615
Sum varige driftsmidler		100 124 224	100 184 839
Sum anleggsmidler		101 653 106	101 707 785
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		215 705	115 991
Andre fordringer		814 178	728 968
Sum fordringer		1 029 883	844 959
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	10 929 545	10 559 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 400 663	9 036 581
Sum omløpsmidler		10 430 545	9 881 540
SUM EIENDELER		112 083 651	111 589 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-77 108 017	-71 098 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	19	-71 296 144	-77 088 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	162 658 502	166 214 013
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	18 313 750	18 306 750
Sum annen langsiktig gjeld		180 972 252	184 520 763
Sum langsiktig gjeld		180 972 252	184 520 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		936 172	2 259 145
Skyldige offentlige avgifter		40 203	44 276
Annen kortsiktig gjeld	21,22	1 431 169	1 853 359
Sum kortsiktig gjeld		2 407 544	4 156 780
Sum gjeld		183 379 795	188 677 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 083 651	111 589 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 617400

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 677 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Planetvegen 531
9024 TOMASJORD

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: Kenneth Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 16.08.2021



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 200 670	18 226 736
Sum inntekter		18 200 670	18 226 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 115 095	1 074 065
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	60 615	76 765
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 999 711	17 017 911
Sum kostnader		9 175 423	18 168 741
Driftsresultat		9 025 247	57 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	32 301	80 271
Sum finanskostnader	13	3 265 476	6 148 041
Netto finans		-3 233 175	-6 067 771
Ordinært resultat før skattekostnad		9 025 249	57 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 025 249	57 995
Årsresultat		5 792 073	-6 009 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 792 073	6 009 776
Sum overføringer og disponeringer		5 792 073	-6 009 776



Sum annen langsiktig gjeld	180 972 252	184 520 763
Sum langsiktig gjeld	180 972 252	184 520 763
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	936 172	2 259 145
Skyldige offentlige avgifter	40 203	44 276
Annen kortsiktig gjeld 21,22	1 431 169	1 853 359
Sum kortsiktig gjeld	2 407 544	4 156 780
Sum gjeld	183 379 795	188 677 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	112 083 651	111 589 325



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	293000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Terrassen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 21. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Terrassen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	18 136 536	18 140 270	18 162 068	18 106 164
Andre driftsinntekter	2	64 134	49 230	64 668	63 068
Sum inntekter		18 200 670	18 189 500	18 226 736	18 169 232
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	822 095	792 049	791 065	869 177
Styrehonorar	4	293 000	283 000	283 000	343 000
Revisjonshonorar	5	18 241	13 416	11 659	18 479
Forretningsførerhonorar		345 000	345 000	345 000	345 000
Konsulenttjenester	6	107 368	172 009	462 589	90 594
Drift og vedlikehold	7	2 673 393	4 095 500	11 577 074	3 049 812
Kostnader TV/Internett		1 076 795	1 032 336	1 033 478	1 064 448
Forsikringskader	8	10 000	0	10 000	0
Forsikring	9	484 979	424 618	450 311	496 113
Kontingenter		59 400	59 400	59 400	59 400
Eiendomsavgift og renovasjon	10	2 706 600	2 782 758	2 637 224	2 704 446
Energi og brensel		177 479	238 500	229 253	199 900
Andre driftskostnader	11	340 456	168 300	201 923	258 552
Avskrivninger	17	60 615	60 615	76 765	0
Sum kostnader		9 175 423	10 467 500	18 168 741	9 498 920
Driftsresultat		9 025 247	7 722 000	57 995	8 670 312
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	32 301	12 000	80 271	5 000
Finanskostnader	13	3 265 476	4 547 610	6 148 041	1 990 118
Resultat finansposter		-3 233 175	-4 535 610	-6 067 771	-1 985 118
Årets resultat		5 792 073	3 186 390	-6 009 776	6 685 194
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		5 792 073	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	0	6 009 776	0
Sum disponeringer		5 792 073	0	-6 009 776	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		5 724 760	5 724 760	10 518 118	8 023 001
Periodens resultat		5 792 073	3 186 390	-6 009 776	6 685 194
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		60 615	60 615	76 765	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-619 687	0
Avdrag på lån		-3 555 511	-3 133 243	-2 479 238	-4 150 572
Opptak av lån		0	0	4 000 000	0
Innskudd øremerkede midler		-5 936	0	-11 618	-1 500 000
Uttak øremerkede midler		0	0	245 596	0
Annen langsiktig gjeld		7 000	0	4 600	0
Endring i disponible midler		2 298 241	113 763	-4 793 358	1 034 622
Sum disponible midler		8 023 001	5 838 523	5 724 760	9 057 623



Balanse desember 2020 Terrassen Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 21	94 705 035	94 705 035
Tomter	15, 21	2 370 000	2 370 000
Garasjer	16, 21	3 049 189	3 049 189
Andre driftsmidler	17	0	60 615
Sum varige driftsmidler		100 124 224	100 184 839
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	1 528 882	1 522 946
Sum finansielle anleggsmidler		1 528 882	1 522 946
Sum anleggsmidler		101 653 106	101 707 785
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		181 955	115 991
Fordringer forsikringsoppjør		33 750	0
Forskuddsfakturerte kostnader		813 828	728 668
Kundefordringer		350	300
Sum fordringer		1 029 883	844 959
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 374 556	9 005 733
Innestående på skattetrekkskonto		26 107	30 848
Sum bankinnskudd og kontanter		9 400 663	9 036 581
Sum omløpsmidler		10 430 545	9 881 540
SUM EIENDELER		112 083 651	111 589 325

Terrassen Borettslag



Balanse desember 2020 Terrassen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital 01.01		-77 108 017	-71 098 241
Årets endringer i egenkapital		5 792 073	-6 009 776
Sum egenkapital 31.12	19	-71 296 144	-77 088 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	162 658 502	166 214 013
Borettsinnskudd	20, 21	18 295 950	18 295 950
Depositum		17 800	10 800
Sum langsiktig gjeld		180 972 252	184 520 763
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	15 804
Leverandørgjeld		936 172	2 259 145
Skyldig off. myndigheter		40 203	44 276
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		29 327	78 162
Påløpne renter		414 338	1 182 219
Påløpne avdrag	21, 22	805 199	542 136
Gjeld finansieringsforetak		182 305	35 038
Sum kortsiktig gjeld		2 407 544	4 156 780
Sum gjeld		183 379 795	188 677 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 083 651	111 589 325

31.12.20

Terrassen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kenneth Nilsen
Styreleder

Kjersti Skår Mongstad
Styremedlem

Randi Beate Johansen
Styremedlem

Bengt Åge Lind
Styremedlem

Rolf Arne Marthinsen
Styremedlem

Terrassen Borettslag



Terrassen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Terrassen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	9 212 076	9 212 604	8 374 848	10 685 916
Garasjeleie	160 080	161 460	162 840	161 460
Parkeringsleie	54 720	54 000	53 100	54 000
Renter lån	4 546 752	4 546 999	6 024 324	1 990 529
TV - Internett	1 031 184	1 032 336	1 031 184	1 064 448
Avdrag lån	3 131 724	3 132 871	2 502 852	4 149 811
Elbil lading	0	0	12 920	0
Sum	18 136 536	18 140 270	18 162 068	18 106 164

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter utleie	33 491	35 300	50 500	33 900
Brøyterefusjon	14 676	13 930	14 168	14 168
Inntekter el-billading	15 967	0	0	15 000
Sum	64 134	49 230	64 668	63 068

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn	429 848	418 142	0	464 167
Lønn til ansatte	36 928	0	0	0
Overtid	47 302	45 707	0	57 107
Diverse honorarer	43 760	0	0	120 707
Lønn til ansatte	0	0	393 124	0
Overtid	0	0	36 501	0
Ordinær lønn vikar	0	150 000	110 022	43 599
Timelønn	0	0	68 149	0
Påløpte feriepenger	86 398	84 331	84 121	82 270
Gruppelivsforsikring (Faktura)	0	0	665	0
Andre honorarer	94 298	0	0	2 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	699	0	4 000	0
Arbeidsgiveravgift	64 974	77 840	78 362	87 915
Pensjonskostnader Ytelse (faktura)	11 606	9 002	9 048	9 164
Yrkesskadeforsikring	2 248	2 893	2 066	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	0	2 248
Andre indir. personalkostnader	4 034	4 134	5 007	0
Sum	822 095	792 049	791 065	869 177

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg utbetales det noe timelønn for brøytevakt og vasking. Andre indir. personalkostnader er felleskontigent for LO/NHO og verktøygodtgjørelse til vaktmester. Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Terrassen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	283 000	283 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	293 000	0	0	343 000
Sum	293 000	283 000	283 000	343 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	18 241	13 416	11 659	18 479
Sum	18 241	13 416	11 659	18 479

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	33 259	10 000	18 608	15 000
Teknisk rådgivning	74 109	162 009	443 981	75 594
Sum	107 368	172 009	462 589	90 594

Boligselskapet en vedlikeholdsplan og avtale om internkontrollsystem. Kostnadene under teknisk rådgivning gjelder internkontrollsystemet, 1års befaring elbil-anlegg og diverse takseringsarbeid.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	1 460 221	2 500 000	9 254 718	2 637 312
Vedlikehold bygg	53 789	500 000	147 686	0
Vvs	96 539	300 000	291 029	95 400
Elektro	240 465	25 000	746 557	100 000
Utvendig anlegg	170 948	50 400	33 054	75 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	66 737	52 500	45 810	77 700
Brannsikring	6 802	13 600	131 393	10 400
Malingsarbeid	573 960	500 000	506 732	50 000
Ventilasjonsanlegg	3 933	0	88 011	0
Egne lokaler/leiligheter	0	150 000	329 454	0
Kostnader dugnad	0	4 000	2 630	4 000
Sum	2 673 393	4 095 500	11 577 074	3 049 812

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



Terrassen Borettslag - noter

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Refusjon forsikring	-33 750	0	-45 329	0
Kostnad forsikringsskade	43 750	0	55 329	0
Sum	10 000	0	10 000	0

Egenandel for 1 forsikringsskade.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikring bil	4 344	3 973	0	4 418
Forsikringspremie	462 495	402 545	3 922	473 595
Forsikring bygninger	0	0	428 239	0
Premie sikringsfond	0	0	18 150	0
Premie sikringsfond	18 140	18 100	0	18 100
Sum	484 979	424 618	450 311	496 113

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	2 022 662	2 092 354	29 664	2 020 508
Eiendoms- og festeavgift	683 938	690 404	0	683 938
Eiendomsskatt	0	0	657 527	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	1 950 033	0
Sum	2 706 600	2 782 758	2 637 224	2 704 446



Terrassen Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	9 560	0	0	0
Andre leiekostnader	1 803	0	0	40 600
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	57 470	15 000	43 820	19 700
Belysning	11 373	1 200	5 909	0
Arbeidsklær, verneutstyr	7 217	0	6 153	0
Snøbrøyting og strøing	74 799	62 400	56 250	95 000
Kontorrekvisita/kopiering	81 892	14 900	11 478	30 200
Faglitteratur	0	0	4 922	0
Kurs, reiser, møter	0	7 500	0	10 500
Kostnader tillitsvalgte	3 159	9 800	7 407	4 800
Elektronisk kommunikasjon	6 600	15 000	19 859	4 700
Internett	2 072	2 200	1 734	12 452
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	5 023	5 500	4 573	4 200
Bank og kortgebyr	2 853	3 400	2 880	3 400
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Omkostninger, gebyr, salær kunder	0	0	3 500	0
Velferd	5 632	13 200	8 689	10 000
Andre driftskostnader	67 687	15 200	21 385	20 000
Gebyrer o.l., ikke fradragsberettiget	319	0	364	0
Sum	340 456	168 300	201 923	258 552

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	32 301	12 000	80 271	5 000
Sum	32 301	12 000	80 271	5 000

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	2 645	0	72	0
Pantegjeldsrenter	3 262 831	4 547 610	6 147 969	1 990 118
Sum	3 265 476	4 547 610	6 148 041	1 990 118



Terrassen Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelsesår	1979
Kostpris opprinnelig	54 304 804
Kostpris garasjeanlegg	19 500
Kostpris tilleggsbebyggelse 1988	765 600
Tilgang 1996	5 500 000
Tilgang 1997	2 046 382
Tilgang 1998	511 439
Tilgang 2010	28 882 000
Fiberkabel anlegg 2011	693 000
Ladeanlegg El-bil og belysning nedre parkering 2019	1 982 310
Bokført verdi pr. 31.12.	94 705 035

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

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter i 2020:

	Gj.snittlig totalverdi (Inkl fellesgjeld):
5 stk. 2-roms leiligheter	2 783 242
9 stk. 3-roms leiligheter	3 095 523
4 stk. 4-roms leiligheter	3 903 070

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 2 370 000

Gnr 15/ bnr 740

Tomten er kjøpt i 1979.

Note 16 - Garasje

	Traktorgarasje
Anskaffelsesår	2008
Kostpris opprinnelig	3 049 189
Sum garasje pr. 31.12.	3 049 189



Terrassen Borettslag - noter

Note 17 - Andre driftsmidler

	Traktor	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	661 250	79 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 250	79 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	661 250	79 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	60 615	0
Anskaffelsesår :	2010	2014
Antatt levetid i år :	10	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Øremerkede midler

	2020	2019
Saldo pr. 01.01	1 522 946	1 756 924
Innskudd	5 936	11 618
Uttak	0	-245 596
Sum	1 528 882	1 522 946

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-77 108 017	-71 098 241
Årets endringer i egenkapital	5 792 073	-6 009 776
Sum egenkapital pr. 31.12.	-71 296 144	-77 088 217

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	18 295 950	18 295 950
Sum	21	18 295 950

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Terrassen Borettslag - noter

Note 21 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	181 759 651	185 052 099
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	100 124 224	100 124 224



Terrassen Borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Garasjelån				Renovering av balkongdører.
Lånenummer:	12119368144	82100161067	82100146459	12133826082	12138787751
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2010	2009	2016	2019
Rentesats:	1.36 %	1.23 %	1.23 %	1.36 %	1.36 %
Betingelser:	Flytende rente.	Flytende rente.	Flytende rente.	Flytende rente.	Flytende rente.
Beregnet innfridd:	01.01.2051	01.04.2050	01.10.2049	31.10.2056	20.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	9 243 843	40 000 000	40 000 000	92 561 517	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 601 103	36 679 497	36 489 915	88 008 263	3 977 369
Avdrag i perioden:	51 236	661 703	797 258	1 678 781	103 470
Lånesaldo 31.12:	1 549 867	36 017 794	35 692 657	86 329 482	3 873 900

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119368144	117	13 247	1 549 899
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133826082	12	502 279	6 027 348
	6	491 876	2 951 256
	21	490 003	10 290 063
	7	479 600	3 357 200
	58	455 255	26 404 790
	1	453 522	453 522
	5	451 094	2 255 470
	1	446 586	446 586
	38	444 852	16 904 376
	10	382 847	3 828 470
	11	351 325	3 864 575
	28	340 921	9 545 788
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138787751	18	22 391	403 038
	28	21 831	611 268
	98	20 250	1 984 500
	5	20 063	100 315
	10	16 957	169 570
	39	15 519	605 241

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100146459	18	206 304	3 713 472
	28	201 142	5 631 976
	98	186 574	18 284 252
	5	184 853	924 265
	10	156 233	1 562 330
	39	142 984	5 576 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100161067	18	208 183	3 747 294
	28	202 974	5 683 272
	98	188 273	18 450 754
	5	186 537	932 685
	10	157 656	1 576 560
	39	144 287	5 627 193



Resultat og balanse med noter for Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terrassen Borettslag

Styreleder	Kenneth Nilsen (sign.)	20.05.2021
Styremedlem	Kjersti Skår Mongstad (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Rolf Arne Marthinsen (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Bengt Åge Lind (sign.)	17.05.2021
Styremedlem	Randi Beate Johansen (sign.)	19.05.2021