



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 181 323  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLASSMESTERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hesselbergs gate 4  
3717 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roger Omland Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 412 276	528 910
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 412 276</b>	<b>528 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2,3,4,8	1 172 205	60 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 219 305</b>	<b>60 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 192 972</b>	<b>468 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 148	1 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 148</b>	<b>1 776</b>
Annen rentekostnad	5	3 835 637	350 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 835 637</b>	<b>350 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 785 489</b>	<b>-348 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>454 582</b>	<b>119 850</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>454 582</b>	<b>119 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>407 483</b>	<b>119 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 483	119 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>407 483</b>	<b>119 850</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,10	180 100 000	180 100 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		109 008	129 325
Andre fordringer	6	-24 298	12 379
<b>Sum fordringer</b>		<b>84 710</b>	<b>141 704</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 509	537 020
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>770 509</b>	<b>537 020</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>855 219</b>	<b>678 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 955 219</b>	<b>180 778 725</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	687 333	279 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>687 333</b>	<b>279 850</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>687 333</b>	<b>279 850</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9,10	90 050 000	90 050 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	90 050 000	90 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 895	31 000
Annen kortsiktig gjeld		90 991	367 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 886</b>	<b>398 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>180 267 886</b>	<b>180 498 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 955 219</b>	<b>180 778 725</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 505878

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 181 323  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLASSMESTERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hesselbergs gate 4  
3717 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roger Omland Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 930 181 323  
GLASSMESTERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 412 276	528 910
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 412 276</b>	<b>528 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 8	1 172 205	60 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 219 305</b>	<b>60 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 192 972</b>	<b>468 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 148	1 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 148</b>	<b>1 776</b>
Annen rentekostnad	5	3 835 637	350 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 835 637</b>	<b>350 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 785 489</b>	<b>-348 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>454 582</b>	<b>119 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>407 483</b>	<b>119 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 483	119 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>407 483</b>	<b>119 850</b>





<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	76 895	31 000
Annen kortsiktig gjeld	90 991	367 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>167 886</b>	<b>398 875</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>180 267 886</b>	<b>180 498 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>180 955 219</b>	<b>180 778 725</b>



Organisasjonsnr: 930 181 323  
GLASSMESTERGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

.

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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**



## Resultatregnskap Glassmestergården borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 395 360	178 951	1 395 311	1 395 311
Leieinntekt garasjer		16 500	0	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		4 000 416	349 959	4 108 531	4 720 895
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 412 276</b>	<b>528 910</b>	<b>5 503 842</b>	<b>6 116 206</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		6 895	0	4 500	7 000
Styrehonorar		0	0	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		111 651	12 574	91 250	92 300
Andre forvaltningstjenester		16 074	0	30 000	22 200
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		8 000	0	8 000	8 000
Lønnskostnader		0	0	0	2 115
Vedlikehold av eiendom	2, 8	99 131	9 471	118 000	186 500
Sommer og vinterkostnader		3 213	0	0	10 000
Kabel-tv og bredbånd		136 206	0	145 920	153 500
Forsikring		80 145	12 400	50 000	88 200
Kommunale avgifter	3	402 672	0	786 441	711 200
Lys og varme fellesarealer		191 615	5 000	25 600	75 000
Renhold fellesareal		24 456	2 031	50 000	25 700
Andre driftsutgifter	4	30 759	7 457	19 000	36 000
Andre leiekostnader		61 388	11 903	51 600	61 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 219 305</b>	<b>60 837</b>	<b>1 395 311</b>	<b>1 494 215</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 192 972</b>	<b>468 073</b>	<b>4 108 531</b>	<b>4 621 991</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		50 148	1 776	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 148</b>	<b>1 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	5	3 835 637	350 000	4 108 531	4 720 895
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 835 637</b>	<b>350 000</b>	<b>4 108 531</b>	<b>4 720 895</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 785 489</b>	<b>-348 224</b>	<b>-4 108 531</b>	<b>-4 720 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>407 483</b>	<b>119 850</b>	<b>0</b>	<b>-98 904</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		407 483	119 850	0	-98 904
Sum overføringer		407 483	119 850	0	-98 904

Glassmestergården borettslag



## Balanse Glassmestergården borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 10	5 500 000	5 500 000
Bygninger	8, 10	174 600 000	174 600 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		50 093	123 742
Målingsbasert strøm/vann		58 915	5 583
Andre fordringer	6	560	35
Forskuddsbetalte kostnader		-24 858	12 344
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		770 509	537 020
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>855 219</b>	<b>678 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 955 219</b>	<b>180 778 725</b>

Glassmestergården borettslag



## Balanse Glassmestergården borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	160 000	160 000
Opptjent egenkapital	7	527 333	119 850
<b>Sum egenkapital</b>		<b>687 333</b>	<b>279 850</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	9, 10	90 050 000	90 050 000
Borettsinnskudd	10	90 050 000	90 050 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd målingsbasert strøm/vann/gass		39 175	17 875
Leverandørgjeld		76 895	31 000
Påløpte renter		51 711	0
Annen kortsiktig gjeld		105	350 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 886</b>	<b>398 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>180 267 886</b>	<b>180 498 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 955 219</b>	<b>180 778 725</b>

Skien 31.12.2023

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roger Omland Hermansen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Marit Gjølme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Olav Øygard  
Styremedlem

Glassmestergården borettslag



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen 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.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### IN-ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.

Dette prinsippet innebærer at innbetalinger føres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.



Noter

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	279 850	0
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	407 483	119 850
Andelskapital	0	160 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>407 483</b>	<b>279 850</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>687 333</b>	<b>279 850</b>
Omløpsmidler	855 219	678 725
Kortsiktig gjeld	-167 886	-398 875
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>687 333</b>	<b>279 850</b>



## Noter

### Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	10 000	0
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	68 286	9 471
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	20 844	0
<b>Sum</b>	<b>99 131</b>	<b>9 471</b>

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

### Note 3 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	308 952	0
7760 Eiendomsskatt	93 720	0
<b>Sum</b>	<b>402 672</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	1 980	491
7040 Forsikring	20 512	2 539
7140 Reiskostnader, ikke opplysningspliktig	473	0
7520 Premie husleiefond	2 904	0
7740 Øresdiff	-1	-1
7770 Bank- og kortgebyr	4 194	4 428
7790 Andre kostnader	698	0
<b>Sum</b>	<b>30 759</b>	<b>7 457</b>

### Note 5 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	3 443 895	350 000
8172 Rentekomp. utbygger	391 742	0
<b>Sum</b>	<b>3 835 637</b>	<b>350 000</b>



## Noter

### Note 6 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning purregebyr restanse	560	35
<b>Sum</b>	<b>560</b>	<b>35</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	160 000	160 000
2075 Akkumulert resultat	527 333	119 850
<b>Sum</b>	<b>687 333</b>	<b>279 850</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

### Note 8 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	174 600 000	5 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	174 600 000	5 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	174 600 000	5 500 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet..



## Noter

### Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Formål:	Etablering	
Lånenummer:	24808984020	Før konv.
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5,24 %	2,84 %
Beregnet innfridd:	28.12.2062	01.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	90 050 000	90 050 000
Lånesaldo 01.01:	0	90 050 000
Avdrag i perioden:	0	90 050 000
Opptak i perioden:	90 050 000	0
Lånesaldo 31.12:	90 050 000	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808984020	2	4 750 000	9 500 000
	1	4 600 000	4 600 000
	1	3 700 000	3 700 000
	2	3 650 000	7 300 000
	2	3 550 000	7 100 000
	1	3 450 000	3 450 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 050 000	3 050 000
	2	3 000 000	6 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 250 000	2 250 000
	2	2 200 000	4 400 000
	2	2 100 000	4 200 000
	1	2 050 000	2 050 000
	2	1 950 000	3 900 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 400 000	1 400 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 24808984020 har første avdrag 28.03.2043 med kr 632 744	2	4 750 000	11 125
	1	4 600 000	10 774
	1	3 700 000	8 666
	2	3 650 000	8 549
	2	3 550 000	8 315

Glassmestergården borettslag



Noter

Langsiktig gjeld

1	3 450 000	8 081
1	3 150 000	7 378
1	3 050 000	7 144
2	3 000 000	7 027
1	2 950 000	6 909
1	2 900 000	6 792
1	2 850 000	6 675
1	2 750 000	6 441
1	2 650 000	6 207
1	2 600 000	6 090
1	2 500 000	5 855
1	2 250 000	5 270
2	2 200 000	5 153
2	2 100 000	4 919
1	2 050 000	4 801
2	1 950 000	4 567
1	1 750 000	4 099
1	1 600 000	3 748
1	1 450 000	3 396
1	1 400 000	3 279

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.



Noter

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-90 050 000	-90 050 000
Borettsinnskudd	-90 050 000	-90 050 000
<b>Sum</b>	<b>-180 100 000</b>	<b>-180 100 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	5 500 000	5 500 000
Bygninger/påkostninger	174 600 000	174 600 000
<b>Sum</b>	<b>180 100 000</b>	<b>180 100 000</b>



Resultat og balanse med noter for Glassmestergården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Glassmestergården borettslag**

Styreleder	Roger Omland Hermansen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Marit Gjølme (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Olav Øygard (sign.)	13.03.2024



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Glassmestergården borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassmestergården borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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. 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 15.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Pemneo document key: 8EWWD-BKMO2-EBUJE-4ASF7-SSIZT-PEXE7



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-15 13:57:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8EWWID-BKMO2-E8UJE-4AS7-SSIZT-PEXE7

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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