



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 791 391  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: Trygve Hellenen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 02.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 149 378	5 674 330
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 149 378</b>	<b>5 674 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	147 874	136 920
Annen driftskostnad	1,4,5,6	3 434 060	3 308 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 581 932</b>	<b>3 445 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 567 446</b>	<b>2 228 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 252	1 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 252</b>	<b>1 745</b>
Annen finanskostnad		221 796	164 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 796</b>	<b>164 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 544</b>	<b>-163 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 350 900</b>	<b>2 065 543</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 350 900</b>	<b>2 065 543</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>3 350 902</b>	<b>2 065 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 350 902	-2 065 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 350 902</b>	<b>-2 065 545</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	135 060 047	135 060 047
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>135 060 047</b>	<b>135 060 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 060 047</b>	<b>135 060 047</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>466 946</b>	<b>829 832</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 738 023	1 377 878
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 738 023</b>	<b>1 377 878</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<b>2 204 968</b>	<b>2 207 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 941 310</b>	<b>48 590 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>51 948 510</b>	<b>48 597 608</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	16 699 067	19 163 910
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	68 050 000	68 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 749 067</b>	<b>87 213 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 749 067</b>	<b>87 213 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		330 516	292 023
Annen kortsiktig gjeld	13	236 924	1 164 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>567 439</b>	<b>1 456 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 316 505</b>	<b>88 670 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513153

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 791 391  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

**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: Trygve Hellenen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 982 791 391  
TINNHEIA 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		7 149 378	5 674 330
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 149 378</b>	<b>5 674 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	147 874	136 920
Annen driftskostnad	1,4,5,6	3 434 060	3 308 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 581 932</b>	<b>3 445 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 567 446</b>	<b>2 228 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 252	1 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 252</b>	<b>1 745</b>
Annen finanskostnad		221 796	164 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 796</b>	<b>164 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-216 544</b>	<b>-163 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 350 900</b>	<b>2 065 543</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>3 350 902</b>	<b>2 065 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 350 902	-2 065 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 350 902</b>	<b>-2 065 545</b>



Organisasjonsnr: 982 791 391  
TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	135 060 047	135 060 047
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>135 060 047</b>	<b>135 060 047</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 060 047</b>	<b>135 060 047</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>466 946</b>	<b>829 832</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 738 023	1 377 878
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 738 023</b>	<b>1 377 878</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<b>2 204 968</b>	<b>2 207 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 941 310</b>	<b>48 590 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>51 948 510</b>	<b>48 597 608</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	10,12	16 699 067	19 163 910
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	68 050 000	68 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 749 067</b>	<b>87 213 910</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 749 067</b>	<b>87 213 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		330 516	292 023
Annen kortsiktig gjeld	13	236 924	1 164 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>567 439</b>	<b>1 456 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 316 505</b>	<b>88 670 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>



Organisasjonsnr: 982 791 391  
TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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**



## Resultatrapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 140 128	2 140 128	2 140 128	2 356 128
Inndekning av renter		220 129	160 835	144 277	306 042
Inndekning av ord. avdrag		1 598 947	1 639 583	1 634 504	1 573 519
Inndekning av IN avdrag	0	861 534	0	0	0
Inndekning av eiendomskatt		360 000	425 760	360 000	360 000
Innbetalt kabel TV		318 816	281 448	302 000	336 000
Oppvarming		667 049	1 011 748	537 600	800 000
Tilskudd		0	10 000	0	0
Andre driftsinntekter		982 775	4 828	0	116 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 149 378</b>	<b>5 674 330</b>	<b>5 118 509</b>	<b>5 848 089</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	15 750	14 625	15 000	16 500
Styrehonorar	2	129 600	120 000	130 000	140 000
Forretningsførerhonorar		142 175	140 550	140 000	140 500
Rådgivningstjenester		37 956	37 956	39 000	39 000
Kontingent boligbyggelag		19 200	19 000	19 000	24 000
Vaktmestertjenester		227 398	248 854	220 000	244 000
Andre tjenester		109 649	12 495	15 000	300 000
Lønn	3	0	0	0	33 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	18 274	16 920	18 330	23 970
Vedlikehold/serviceavtaler	4	388 971	253 867	407 733	343 193
Kabel-tv		318 816	284 563	302 000	336 000
Forsikring		197 632	179 665	188 000	207 000
Kommunale avgifter		794 979	874 838	908 000	895 000
Strøm		108 500	92 801	80 000	126 000
Oppvarming	5	938 450	1 042 096	750 000	1 000 000
Andre leiekostnader		1 500	1 800	1 500	2 000
Renhold, fellesareal		36 835	33 615	32 000	37 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 848	16 439	16 000	4 500
Kontorrekvisita, trykksaker		11 715	9 093	9 413	9 213
Telefon og porto		254	0	2 000	0
Andre driftsutgifter	6	68 432	46 381	45 752	48 552
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 581 932</b>	<b>3 445 556</b>	<b>3 338 728</b>	<b>3 970 028</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 567 446</b>	<b>2 228 774</b>	<b>1 779 781</b>	<b>1 878 061</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 252	1 745	3 500	1 500
Rentekostnad		219 667	160 887	144 277	306 042
Byggelånsrenter		2 129	4 087	4 500	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-216 544</b>	<b>-163 229</b>	<b>-145 277</b>	<b>-304 542</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>3 350 902</b>	<b>2 065 545</b>	<b>1 634 504</b>	<b>1 573 519</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-3 350 902	-2 065 545	1 634 504	1 573 519
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-3 350 902</b>	<b>-2 065 545</b>	<b>1 634 504</b>	<b>1 573 519</b>

TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG



## Balanserapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 10	1 153 645	1 153 645
Bygninger	9, 10	133 906 402	133 906 402
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 060 047</b>	<b>135 060 047</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	311 171
Andre fordringer	11	466 946	518 661
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 738 023	1 377 878
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>2 204 968</b>	<b>2 207 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>

TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG



## Balanserapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		48 590 408	48 590 408
Årets resultat		3 350 902	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>51 948 510</b>	<b>48 597 608</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	16 699 067	19 159 823
Byggelån	10, 12	0	4 087
Borettsinnskudd	10, 12	68 050 000	68 050 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 749 067</b>	<b>87 213 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 313	27 961
Gjeld til forretningsfører		-140	-35
Leverandørgjeld		330 516	292 023
Annen kortsiktig gjeld	13	208 751	1 136 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>567 439</b>	<b>1 456 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 316 505</b>	<b>88 670 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 265 015</b>	<b>137 267 757</b>

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

Trygve Hellenen  
Styreleder

Siri Yttervik  
Styremedlem

Gerd Hanna Sandal  
Styremedlem

Helge Quidding  
Styremedlem

Atle Grønås  
Styremedlem

TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

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

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	15 750	14 625
<b>Sum</b>	<b>15 750</b>	<b>14 625</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.



## Noter 2022

### Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	129 600	120 000
<b>Sum</b>	<b>129 600</b>	<b>120 000</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 274	16 920
<b>Sum</b>	<b>18 274</b>	<b>16 920</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0,-.

### Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	88 306	38 412
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	11 976	32 250
6603 VEDLIKEHOLD VVS	117 865	31 731
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	46 576	23 377
6605 OPPARBEIDELSE AV KROMVN 1	1 009	0
6607 BEPLANTING UTEOMRÅDE	2 388	5 365
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	74 089	90 372
6614 EGENANDEL SKADER	30 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	8 500	24 565
6626 SKADEDYRKONTROLL	8 263	7 794
<b>Sum</b>	<b>388 971</b>	<b>253 867</b>

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

### Note 5 - Oppvarming

Fra og med 2021 er det foretatt en prinsippendring knyttet til avregning varmekjele. Tidligere år er dette blitt nettoført i balansen og det var da kun «varmetapet» og varme til fellesareal som kom frem i resultatregnskapet. I årsregnskapet for 2022 er dette nå bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

For desember måned er det avsatt kr 85.000,- som manglende avregning mot beboer, vil bli avregnet i 2023. Står oppført som andre fordringer i balansen for 2022..



## Noter 2022

## Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 575	1 181
7440 KONTINGENT NBBL	4 752	4 752
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	2 784	3 718
7720 GENERALFORSAMLING	13 769	2 323
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 192	5 274
7790 ANDRE KOSTNADER	40 359	29 133
<b>Sum</b>	<b>68 432</b>	<b>46 381</b>

## Note 7 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>751 471</b>	<b>463 622</b>
Årets resultat	3 350 902	2 065 545
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 464 843	-1 777 696
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>886 058</b>	<b>287 849</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 637 530</b>	<b>751 471</b>
Omløpsmidler	2 204 968	2 207 710
- Kortsiktig gjeld	567 439	1 456 239
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 637 530</b>	<b>751 471</b>

## Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	7 200	7 200
Annen egenkapital 01.01	48 590 408	46 524 863
Årets resultat	3 350 902	2 065 545
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>51 948 510</b>	<b>48 597 608</b>

## Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger byggetrinn I	Bygninger byggetrinn II	Bygninger byggetrinn III	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 739 600	44 470 102	41 696 700	1 153 645
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 739 600	44 470 102	41 696 700	1 153 645
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 739 600	44 470 102	41 696 700	1 153 645
Anskaffelsesår :	2004	2005	2005	2019
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG



Noter 2022

**Note 10 - Pantstillelser**

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	84 749 067	87 213 910
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	16 014 504	16 513 186
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	135 060 047	135 060 047

**Note 11 - Andre fordringer**

Andre fordringer består av periodiserte kostnader kr 381.875  
Kr 85.000 - gjelder avsatt inntekter oppvarming fra 7/12-31/12 for 4 blokker



## Noter 2022

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:				Kjøp av nabo hus
Låne nummer:	114742275	114742274	114742273	30004158667
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005	2004	2019
Rentesats:	1.782 %	1.782 %	1.782 %	4.90 %
Betingelser:	Rente er flytende 1,732%	Renten er flytende 1,732%	Renten er flytende, 1,732 %	Flytende rente 4,85 %
Beregnet innfridd:	31.12.2035	30.06.2035	31.12.2029	30.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	22 800 000	24 212 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 549 797	5 708 613	5 899 815	0
Avdrag i perioden:	497 193	916 889	1 046 675	0
Lånesaldo 31.12:	7 052 604	4 791 725	4 853 140	0
Andelssaldo 01.01:	4 068 632	7 833 379	4 609 773	0
Innbetalt IN i perioden:	0	525 571	335 963	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	267 940	536 967	555 309	0
Andelssaldo 31.12:	3 800 692	7 821 983	4 390 427	0
Sum pantegjeld for lån:	10 853 296	12 613 708	9 243 567	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114742273	9	335 963	3 023 667
	4	295 113	1 180 452
	2	190 888	381 776
	1	152 711	152 711
	1	114 533	114 533
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114742274	7	525 571	3 678 997
	1	421 185	421 185
	1	414 925	414 925
	1	276 616	276 616
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114742275	11	542 665	5 969 315
	1	367 453	367 453
	1	273 138	273 138
	1	271 332	271 332
	1	171 368	171 368

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG



**Noter 2022**

---

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Noter 2022

---

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av:

Kr 650,- Utlegg beboer

Kr 194.290,- Faktura fra Entelios som er fakturert i januar men gjelder desember

Kr 13.810,- Gjelder avregning IN/strøm



Resultat og balanse med noter for TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG**

Styreleder	Trygve Hellenen (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Atle Grønås (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Siri Yttervik (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Helge Quidding (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Gerd Hanna Sandal (sign.)	12.04.2023



Til generalforsamlingen i Tinnheia Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tinnheia Terrasse Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport 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 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### **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 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.

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

Kristiansand, 17. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

### 39 Revisjonsberetning

#### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID	2023-04-17 16:42

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.