



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 303 794	2 108 001
Sum inntekter		1 501 773	1 342 885
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	717 047	752 238
Sum kostnader		739 866	775 056
Driftsresultat		1 563 928	1 332 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101	282
Sum finansinntekter		101	282
Annen rentekostnad		226 583	271 629
Sum finanskostnader		226 583	271 629
Netto finans		226 482	271 347
Ordinært resultat før skattekostnad		1 337 445	1 061 596
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 337 445	1 061 596
Årsresultat		1 337 445	1 061 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 337 446	1 061 599
Sum overføringer og disponeringer		1 337 446	1 061 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	64 756 765	64 570 000
Sum varige driftsmidler		64 756 765	64 570 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		0	707
Sum finansielle anleggsmidler		0	707
Sum anleggsmidler		64 756 765	64 570 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 821	2 801
Andre fordringer	13	109 018	103 251
Sum fordringer		121 839	106 052
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	16	520 707	265 605
Sum investeringer		520 707	265 605
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 716	318 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 716	318 704
Sum omløpsmidler		800 262	690 360
SUM EIENDELER		65 557 027	65 261 067

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 020 957	1 683 511
Sum opptjent egenkapital		2 930 957	1 593 511
Sum egenkapital	14	3 020 957	1 683 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	12 060 144	12 388 586
Øvrig langsiktig gjeld	15	49 976 606	50 778 627
Sum annen langsiktig gjeld		62 036 750	63 167 213
Sum langsiktig gjeld		62 036 750	63 167 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 032	156 117
Annen kortsiktig gjeld	16,17	314 288	254 228
Sum kortsiktig gjeld		499 320	410 344
Sum gjeld		62 536 070	63 577 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 557 027	65 261 067
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	62 036 750	63 167 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 341388

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 991 487 719
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 303 794	2 108 001
Sum inntekter		1 501 773	1 342 885
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	717 047	752 238
Sum kostnader		739 866	775 056
Driftsresultat		1 563 928	1 332 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101	282
Sum finansinntekter		101	282
Annen rentekostnad		226 583	271 629
Sum finanskostnader		226 583	271 629
Netto finans		226 482	271 347
Ordinært resultat før skattekostnad		1 337 445	1 061 596
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 337 445	1 061 596
Årsresultat		1 337 445	1 061 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 337 446	1 061 599
Sum overføringer og disponeringer		1 337 446	1 061 599



Organisasjonsnr: 991 487 719
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4

64 756 765

64 570 000

Sum varige driftsmidler

64 756 765

64 570 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

0

707

Sum finansielle

anleggsmidler

0

707

Sum anleggsmidler

64 756 765

64 570 707

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

12 821

2 801

Andre fordringer

13

109 018

103 251

Sum fordringer

121 839

106 052

Investeringer

Andre finansielle

instrumenter

16

520 707

265 605

Sum investeringer

520 707

265 605

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

157 716

318 704

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

157 716

318 704

Sum omløpsmidler

800 262

690 360

SUM EIENDELER

65 557 027

65 261 067

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

90 000

90 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		3 020 957	1 683 511
Sum opptjent egenkapital		2 930 957	1 593 511
Sum egenkapital	14	3 020 957	1 683 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	12 060 144	12 388 586
Øvrig langsiktig gjeld	15	49 976 606	50 778 627
Sum annen langsiktig gjeld		62 036 750	63 167 213
Sum langsiktig gjeld		62 036 750	63 167 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 032	156 117
Annen kortsiktig gjeld	16,17	314 288	254 228
Sum kortsiktig gjeld		499 320	410 344
Sum gjeld		62 536 070	63 577 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 557 027	65 261 067
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	62 036 750	63 167 213



Organisasjonsnr: 991 487 719
GRÅTENVEIEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	280 017	296 869
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 337 446	1 061 599
Kjøp / salg anleggsmidler	-186 765	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-328 442	-313 329
Endringer i andre langsiktige poster	-801 314	-765 122
B. Årets endring disponible midler	20 925	-16 852
C. Disponible midler	300 942	280 017
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	800 262	690 360
Kortsiktig gjeld	-499 320	-410 344
C. Disponible midler	300 942	280 017

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene er en egen sparekonto til fremtidig vedlikehold. Pr. 31.12.21 er saldo på denne kontoen kr 29 603.



Resultatregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 303 970	1 342 885	1 305 808	1 321 741
Sum leieinntekt		1 303 970	1 342 885	1 305 808	1 321 741
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	197 803	0	0	0
Sum annen inntekt		197 803	0	0	0
Sum inntekt		1 501 773	1 342 885	1 305 808	1 321 741
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	48 364	48 458	50 000	53 600
Kostnad eiendom/lokale	6	116 037	127 937	145 730	94 900
Kommunale avgifter/renovasjon	7	125 015	145 832	154 388	150 876
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	4 500	5 625	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 494	4 688	3 000	3 650
Reparasjon og vedlikehold	10	224 858	226 872	121 950	150 500
Revisjonshonorar		4 525	4 422	4 140	4 687
Forretningsførerhonorar		41 002	40 043	40 850	42 519
Andre honorar	11	16 397	16 295	15 986	16 389
Kontorkostnad		321	238	0	500
TV/bredbånd		57 806	59 457	58 104	58 104
Forsikring		73 454	67 790	72 008	81 310
Andre kostnader	12	1 149	5 706	3 894	3 586
Sum kostnad		739 866	775 056	698 495	689 066
Driftsresultat før IN		761 908	567 829	607 313	632 675
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		802 021	765 116	0	0
Driftsresultat etter IN		1 563 928	1 332 945	607 313	632 675
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101	282	0	0
Rentekostnad		226 583	271 629	221 239	244 704
Netto finansposter		226 482	271 347	221 239	244 704
Årsresultat		1 337 446	1 061 599	386 074	387 971
Overført til/fra annen egenkapital		1 337 446	1 061 599	53 545	62 422
SUM OVERFØRINGER		1 337 446	1 061 599	53 545	62 422



Balanse 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	64 570 000	64 570 000
Påkostninger	4	186 765	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	707
Sum anleggsmidler		64 756 765	64 570 707
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	16	520 707	265 605
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 487	801
Kundefordringer		8 334	2 000
Andre kortsiktige fordringer	13	0	1 685
Forskuddsbetalte kostnader		109 018	101 566
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		157 716	318 704
Sum omløpsmidler		800 262	690 360
SUM EIENDELER		65 557 027	65 261 067

1194 Gråtenveien Panorama Borettslag Org. nr 991487719



Balanse 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 930 957	1 593 511
Sum opptjent egenkapital		2 930 957	1 593 511
Sum egenkapital	14	3 020 957	1 683 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	12 060 144	12 388 586
Borettsinnskudd		20 527 000	20 527 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	29 449 606	30 251 627
Sum langsiktig gjeld		62 036 750	63 167 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 032	156 117
Kostnader til avregning	16	234 224	229 954
Annen kortsiktig gjeld	17	80 064	24 274
Sum kortsiktig gjeld		499 320	410 344
Sum gjeld		62 536 070	63 577 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 557 027	65 261 067
Pantstillelser	18	62 036 750	63 167 213

Sted: _____

Dato: _____

Tov Gåthaug
Styreleder_____
Age Arnesen
Styremedlem_____
Tor Magnus Odgaard
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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 oppføring.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	692 736	692 736
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 104	58 104
3650 Innkrevde felleskostn. renter	220 646	278 449
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	331 836	309 492
3690 Strøm boder	648	4 104
Sum	1 303 970	1 342 885

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	197 803	0
Sum	197 803	0

Konto 3990: Gjelder i hovedsak ekstra innbetalinger, til likviditet i forbindelse med to prosjekter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
Sum	22 820	22 820

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning 2008	Bygning 2009	Elbil infrastruktur	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 550 000	51 020 000	0	0
Årets tilgang :	0	0	119 776	66 989
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 550 000	51 020 000	119 776	66 989
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 550 000	51 020 000	119 776	66 989
Anskaffelsesår :	2008	2009	2021	2021
Antatt levetid i år :				

Borettslaget har i 2021 installert infrastruktur el-bil. Aktiveringen er med fradrag for USBL Bomiljøfond på kr 20 550.

Borettslaget består av 18 andeler.
Eiendommen er oppført på gnr. 116, bnr. 32 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 6 282,1 kvm.
Tomten utgjør kr 11 622 600 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, politenr. SP1234930.



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	42 514	48 458
6205 Gass	5 850	0
Sum	48 364	48 458

Kostnader på strøm er avregning fra 2020 og gjelder fellesstrøm.
Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 855	20 647
6343 Serviceavtaler	0	4 063
6361 Fast renhold	35 590	95 003
6391 Snømaking/strøing/feiring	42 332	8 225
6392 Containerleie/tømming	3 260	0
Sum	116 037	127 937

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	125 015	145 832
Sum	125 015	145 832

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	4 500
Sum	5 625	4 500

Konto 6420: Gjelder lisens Bevar HMS.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 074	4 039
6540 Inventar	0	649
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	771	0
6581 Programvare	649	0
Sum	2 494	4 688



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	122 185	81 120
6602 Vedlikehold VVS	2 286	31 466
6603 Vedlikehold elektro	48 896	9 100
6605 Vedlikehold fellesanlegg	267	28 550
6611 Vedlikehold heiser	40 053	72 395
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 822	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 349	4 241
Sum	224 858	226 872

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

Konto 6601: Gjelder i hovedsak ventilasjon og reparasjon av fliser i fellesgang.

Konto 6603: Gjelder i hovedsak utskifting av lamper i garasje, og utelampe, samt montering av ebillader.

Konto 6613: Gjelder stabling av stein og matjord med fratrek fra USBL bomiljøfond på kr 6 821.

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 397	16 295
Sum	16 397	16 295

Konto 6714: Gjelder tilleggsavtale målerbaserte tjenester (strøm/gass) og IN-avtale

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 018	981
7773 Omkostninger innkreving	243	225
7790 Andre kostnader	0	4 500
7795 Tap ved avregning	-112	0
Sum	1 149	5 706

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	1 685
Sum	0	1 685



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	90 000	0	90 000
Sum innskutt egenkapital	90 000	0	90 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 593 511	1 337 446	2 930 957
Sum opptjent egenkapital	1 593 511	1 337 446	2 930 957
Sum egenkapital	1 683 511	1 337 446	3 020 957



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Annuitet over 35 år avdragsfritt 5 år, IN-lån
Lånenummer:	62728231748
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	43 953 000
Lånesaldo 01.01:	12 388 586
Avdrag i perioden:	328 442
Lånesaldo 31.12:	12 060 144
Saldo 5 år frem i tid:	10 416 599
Andelssaldo 01.01:	30 251 627
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	802 021
Andelssaldo 31.12:	29 449 606
Sum pantegjeld for lån:	41 509 750

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728231748	1	3 107 116	3 107 116
	1	2 875 735	2 875 735
	1	1 586 613	1 586 613
	1	1 520 504	1 520 504
	1	1 487 449	1 487 449
	1	1 289 123	1 289 123
	1	193 605	193 605

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Gråtenveien Panorama Borettslag

Note 16 - Kostnader til avregning

	2021
A konto innbet. strøm	197 000
Kostnader strøm	387 267
Beløp til avregning, januar - desember	190 267
A konto gass	37 224
Kostnader gass	133 438
Beløp til avregning, januar - desember	96 214
Sum	286 481

Beboerene har betalt mindre enn de faktiske kostnadene for 2021.

Restbeholdningen på gasstanken er inkludert i kostnadene for gass.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er fjernvarme og gass kostnad økt betydelig.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	78 355	24 274
2985 Mellomregning finansieringsforetak	1 709	0
Sum	80 064	24 274

Konto 2937 gjelder strøm desember. Faktura mottatt i januar 2022.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	41 509 750
Innskuddskapital	20 527 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	62 036 750
Bokført verdi av pantsatt eiendom	64 756 765

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Gråtenveien Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gråtenveien Panorama Borettslag

Styreleder	Tov Gåthaug (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Åge Arnesen (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Tor Magnus Odgaard (sign.)	10.03.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gråtenveien Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gråtenveien Panorama Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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



Uavhengig revisors beretning - Gråtenveien Panorama Borettslag

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

- identifiserer og vurderer 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon. 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 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 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.

Sandefjord, 14. mars 2022
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor