



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 424 308
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 519 950	2 508 731
Sum inntekter		2 519 950	2 508 731
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 861	
Annen driftskostnad		1 101 804	1 188 099
Sum kostnader		1 207 355	1 290 790
Driftsresultat		1 312 595	1 217 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 081	39 524
Sum finansinntekter		41 081	39 524
Annen finanskostnad		93 854	119 067
Sum finanskostnader		93 854	119 067
Netto finans		-52 773	-79 543
Ordinært resultat før skattekostnad		1 259 822	1 138 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 259 822	1 138 398
Årsresultat		1 259 822	1 138 398
Totalresultat		1 259 822	1 138 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 259 822	1 138 398
Sum overføringer og disponeringer		1 259 822	1 138 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 062	
Sum varige driftsmidler		40 062	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 062	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 484	6 838
Sum fordringer		3 484	6 838
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 256	1 063 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 256	1 063 818
Sum omløpsmidler		1 185 740	1 070 656
SUM EIENDELER		1 225 802	1 070 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		285 779	1 545 601
Sum opptjent egenkapital		-285 779	-1 545 601
Sum egenkapital		-285 779	-1 545 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 455 398	2 565 902
Sum annen langsiktig gjeld		1 455 398	2 565 902
Sum langsiktig gjeld		1 455 398	2 565 902
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		462	500
Leverandørgjeld		48 653	35 940
Skyldige offentlige avgifter			-91
Annen kortsiktig gjeld		7 068	14 006
Sum kortsiktig gjeld		56 183	50 355
Sum gjeld		1 511 581	2 616 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 225 802	1 070 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407994

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 424 308
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 980 424 308
BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 519 950	2 508 731
Sum inntekter		2 519 950	2 508 731
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 861	
Annen driftskostnad		1 101 804	1 188 099
Sum kostnader		1 207 355	1 290 790
Driftsresultat		1 312 595	1 217 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 081	39 524
Sum finansinntekter		41 081	39 524
Annen finanskostnad		93 854	119 067
Sum finanskostnader		93 854	119 067
Netto finans		-52 773	-79 543
Ordinært resultat før skattekostnad		1 259 822	1 138 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 259 822	1 138 398
Årsresultat		1 259 822	1 138 398
Totalresultat		1 259 822	1 138 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 259 822	1 138 398
Sum overføringer og disponeringer		1 259 822	1 138 398



Organisasjonsnr: 980 424 308
BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	40 062	
Sum varige driftsmidler	40 062	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	40 062	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	3 484	6 838
Sum fordringer	3 484	6 838
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 182 256	1 063 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 182 256	1 063 818
Sum omløpsmidler	1 185 740	1 070 656
SUM EIENDELER	1 225 802	1 070 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Udekket tap	285 779	1 545 601
Sum opptjent egenkapital	-285 779	-1 545 601
Sum egenkapital	-285 779	-1 545 601
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 455 398	2 565 902
Sum annen langsiktig gjeld	1 455 398	2 565 902
Sum langsiktig gjeld	1 455 398	2 565 902
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	462	500
Leverandørgjeld	48 653	35 940
Skyldige offentlige avgifter		-91
Annen kortsiktig gjeld	7 068	14 006
Sum kortsiktig gjeld	56 183	50 355
Sum gjeld	1 511 581	2 616 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 225 802	1 070 656



Organisasjonsnr: 980 424 308
BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

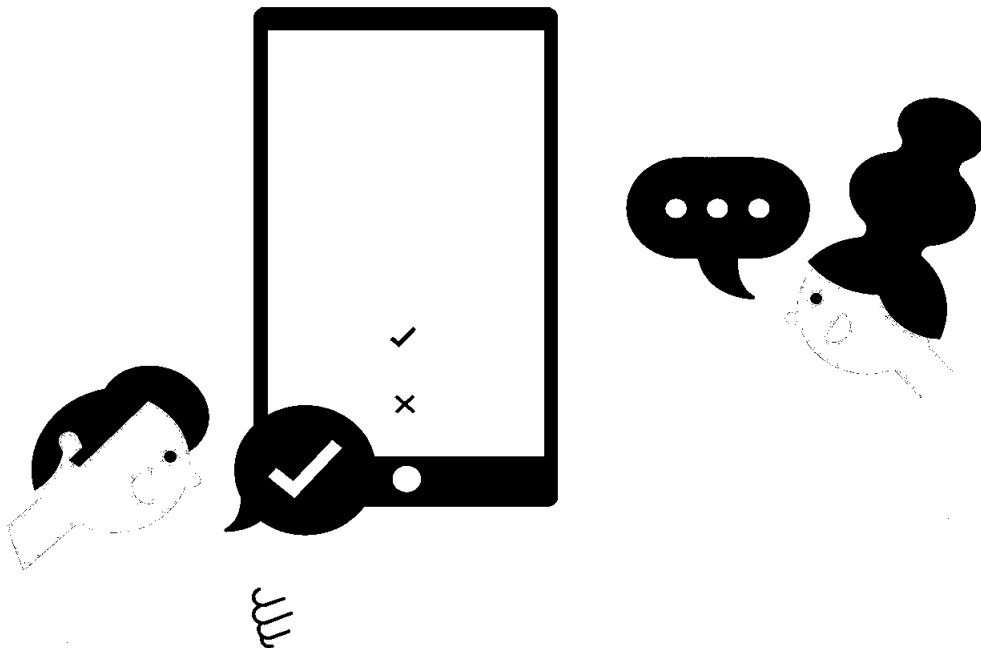
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Boligse. Gravarslia Terrasse

Dato: 11 mai 2023 kl 18:00

Sted: Sameiet Tegilverket (festlokalet)
Graversverket 3

Selskapsnummer: 1732





Velkommen til årsmøte i Boligse. Gravarslia Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11 mai 2023 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i husordensregler
8. Innkomne saker
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligse. Gravarslia Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Årsmøte vedtak:

_____ er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Årsmøte vedtak:

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Årsmøte vedtak:

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble

_____ og _____ foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Årsmøte vedtak:

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsmøte vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Årsmøte vedtak
Styrets godtgjørelse settes til:



Sak 7

Innkomne saker

7.1 Forslag til port mellom blokk 4 og 5

Krav til flertall:

2/3

Pris på port som i forslag er 30 000,- til 40 000,- da med port oppe og nede.

Forslag – port mellom blokk 4 og 5 - prøveprosjekt

Dette er en sak som har vært oppe flere ganger. Vi bor her på 6. Året. Da denne saken kom opp på vårt første årsmøte, må jeg tilstå at vi ikke forsto problemet og stemte mot - i likhet med de fleste.

Vi bor i nr. 42, dvs. på nordsiden av blokk 4. Det er ingen trapp utenfor vårt soveromsvindu. I helgene hører vi av og til at det er en del med utestemme - og vel så det - som passerer oppfor, men vi har noe avstand til denne gnubølgingen.

Det er bare noen av beboerne som har plager med trafikken i trappa mellom 4 og 5, dvs. de som har soverom ut mot trappa. Det høres ikke ut som om de oppsatte skiltene har gitt ønsket resultat for trafikken. Trafikken på dagtid er ikke noe problem. Problemet oppstår på nattetid, spesielt i helgene. Da tar utenforstående snarveg, og desibelene til utestemmen stiger i takt med inntaket av rusmidler.

Det er vel ingen som drar i tvil at dette bråket er sjenerende for de aktuelle leilighetene.

Det siste året har vi i tillegg registrert at det har vært en del skadeverk på og tyverier av ting som står ute. I helgene ser det også ut som om det er en økende forsøpling, noe som vi antar ikke kommer fra beboerne.

I ett tilfelle ble også et ungdommelig drikkelag i trappa «koppløst».

Vi som ikke blir nevneverdig plaget med bråket, bør etter vår mening opptre solidarisk med de som har problemet. For å sitere: «Du skal ikke tåle så linderlig vell, den desibel som ikke rammer deg selv.»

Med kodelås på porten vil det være problemfritt for familie, gjester og håndverkere å passere, samtidig som det er enkelt å endre koden hvis denne kommer på avveie.

Forslag

Vi vil derfor foreslå at det som et prøveprosjekt settes opp en port med kodelås mellom blokk 4 og 5. Styret gis fullmakt til å vurdere i hvilket tidspunkt porten skal være låst.

Styret rapporterer erfaringene med dette til årsmøtet 2024.


Inger Eva Knutsen


Jens Sverre Knutsen

Årsmte vedtak:



7.2 Årlig sensommerfest –

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn forslag om å avholde sommerfest som i 2022

Solfrid Michaelsen

Årsmøte vedtak:

7.3 Elprislading –

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra årsmøte 2022

Styret fikk i oppgave av årsmøte å sjekke pris og forslag på el-billading for behandling på årsmøte 2023.

For å installere el-bil lade anlegg

1. kreves ny transformator og graving 2 gater nedenfor og opp til garasjeanlegg:
500 000kr
2. Opplegg for lading garasjeanlegg Gravarslia og Gravarsbråtet
700 000kr
3. Gjenkjøp av eksisterende ladere:
400 000kr
4. Opplegg av Elektrisk etter medgått

Årsmøte vedtak:

7.4 Sykkestativ for besøkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra Svein Ove Hansen

Årsmøte vedtak:



Sak 8

Endring i husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Mating av fugler. Her vil det bli en endring av husordensreglene. Ref innkommen sak fra Magne Borgund (vedlegg)
2. Sjøppelhåndtering – Ved store mengder søppel som ved innflytning / ombygning bes beboerne om å håndtere dette på egen regning.
3. Forbud av bruk av bålpanne – All bruk av bålpanne er forbudt på terrassen
4. Legging av nytt gulv - Legge trinnlyds plater ved skifte av parkett / laminat

Årsmøte vedtak:

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Pollestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Egeland

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Marie Koksvik



Vedlegg 1:

Mating av fugler fra sameiets eiendom og sameiets terrasse

Bakrunn:

Undertegnede skriver dette på vegne av mange beboere i sameiet.

Det nærmer seg vår og sommer og beboerne i sameiet trekker ut på de flotte terrassene sine for å nyte både utsikt, sol og varme.

Det er jo veldig positivt å kunne oppholde seg ute på terrassene, men noe som gjør dette tidvis negativt er den "store shuttletrafikken" av spesielt kråker, måker og andre fugler mellom nordre del av sameiet og trærne på friluftsområdet sør for blokk 5.

Dette skyldes i hovedsak at noen mater disse forskjellige fuglene i den nordre delen av sameiet, samtidig som det er bygget reir i trærne sør i sameiet og at fuglene oppholder seg i trærne der. Dette igjen medfører et "forferdelig" bråk/skrik fra nevnte fugler på overfarten fra nord til sør og vise versa, fuglene driter på utestuer, terrassene og på folk som oppholder seg på sine respektive terrasser.

Dette oppleves som veldig negativt for bokvaliteten for mange i sameiet og det håpes derfor på at årsmøtet kan fatte et vedtak om at mating av fuglene fra sameiets eiendom eller sameiers terrasse ikke tillates.

Forslag til vedtak:

Det tillates ikke at fugler mates fra sameiets eiendom eller fra sameiers terrasse, gjeldende gjennom hele året.

Eventuelt godkjent vedtak "skrives inn" i vedtekter, eventuelt ordensregler for Sameiet Gravarlia Terrasse etter årsmøtet 2023 og gjøres gjeldende fra årsmøtets dato.

Mvh Magne Borgund



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Ove Hansen	Gravarsbråtet 36
Styremedlem	Rune Egeland	Gravarsbråtet 34
Styremedlem	Hans Hansen	Gravarslia 35
Styremedlem	Sissel Wasland	Gravarsbråtet 40
Varamedlem	Inger Marie Koksvik	Gravarsbråtet 92
Varamedlem	Turid Irene Skjæveland	Gravarslia 25

Valgkomiteen

Odd Magne Djonne	Gravarsbråtet 86
Kjell Raymond Knudsen	Gravarsbråtet 32

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: gravarsliaterrasse@styrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligse. Gravarslia Terrasse

Sameiet består av 60 seksjoner.

Boligse. Gravarslia Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980424308, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 1147

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligse. Gravarslia Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 129 557.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er tatt høyde for en økning på 20%.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligse. Gravarslia Terrasse. Det er foreslått å legge til grunn en økning på 10% av årets premie.

Lån

Boligse. Gravarslia Terrasse har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er tatt høyde for en økning på 5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 1,48% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Irene Pollestad

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rune Egeland

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Inger Marie Koksvik

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kjell Raymond Knudsen

Odd Magne Djønné

I valgkomiteen for Boligse. Gravarlia Terrasse

Odd Magne Djønné
Kjell Raymond Knudsen



Til årsmøtet i Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gravarslia Terrasse som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE ORG.NR. 980 424 308, KUNDENR. 1732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 519 880	2 508 730	2 508 000	2 557 000
Andre inntekter	3	70	1	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 519 950	2 508 731	2 508 000	2 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	11	-2 861	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 170	-4 750	-5 500
Forretningsførerhonorar		-100 380	-97 548	-99 987	-106 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 500
Drift og vedlikehold	7	-317 918	-460 616	-440 250	-654 000
Forsikringer		-340 014	-318 243	-350 067	-375 000
Energi/fyring		-19 436	-16 482	-30 000	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 273	-143 276	-200 000	-143 276
Andre driftskostnader	8	-172 533	-145 765	-95 780	-154 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 207 355	-1 290 790	-1 328 524	-1 567 466
DRIFTSRESULTAT		1 312 595	1 217 941	1 179 476	989 534
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	41 081	39 524	0	0
Finanskostnader	10	-93 854	-119 067	-76 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 773	-79 543	-76 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		1 259 822	1 138 398	1 103 476	928 534
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 259 822	1 138 398		





BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE ORG.NR. 980 424 308, KUNDENR. 1732

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	40 062	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 062	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 484	6 838
Driftskonto OBOS-banken		830 019	751 280
Sparekonto OBOS-banken		352 237	312 538
SUM OMLØPSMIDLER		1 185 740	1 070 656
SUM EIENDELER		1 225 802	1 070 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-285 779	-1 545 601
SUM EGENKAPITAL		-285 779	-1 545 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 455 398	2 565 902
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 455 398	2 565 902
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 068	13 936
Leverandørgjeld		48 653	35 940
Skyldige offentlige avgifter		0	-91
Påløpte renter		462	500
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 183	50 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 225 802	1 070 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 20.03.2023

Styret i Boligsameiet Gravarslia Terrasse





Svein Ove Hansen /s

Rune Egeland /s

Hans Hansen /s

Sissel Wasland /s



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 436 480
Garasje	60 800
Strøm elbil	22 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 519 880

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 459
Drift/vedlikehold elektro	-8 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 242
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-317 918

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-1 625
Vaktmestertjenester	-116 264
Snørydding	-38 025
Andre fremmede tjenester	-897
Andre kontorkostnader	-543
Bank- og kortgebyr	-3 307
Velferdskostnader	-11 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 533

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 835
SUM FINANSINNTEKTER	41 081

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 854
SUM FINANSKOSTNADER	-93 854

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2022	42 923
Avskrevet i år	-2 861
	40 062
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	40 062

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 861****NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

FORDELING EGENKAPITAL

	Regnskap 31.12.2022	Årets resultat	Regnskap 31.12.2021
Udekket tap	-640 279	1 219 305	-1 859 584
Garasjefond	222 590	40 517	182 073
Vedlikeholdsfond	131 910	0	131 910
Sum egenkapital	-285 779	1 259 822	-1 545 601

Årets endring garasjefond

Innbetalt månedlig garasjeleie	Note 2	60 300
Strøm el-bil	Note 2	22 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	Note 7	-42 383
Sum endring garasjefond		40 517

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,80 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018 -6 149 416

Nedbetalt tidligere 3 583 514

Nedbetalt i år 1 110 504

-1 455 398

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 455 398





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89091196. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

4 styremøter:

1. Fjernet eføy
2. Utreddet/sjekket pris for el-lading. Blir tatt opp på årsmøte
3. Fjernet tre mellom blokk 3 og 4
4. Benk og plattning på plen
5. Kjøpt og montert 2 stk hjertestartere

Husleie økt med 50 kr.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 1732 Selskapsnavn: Boligse. Gravarslia Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____