



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 302 030	2 698 507
Sum inntekter		2 302 030	2 698 507
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 484 076	1 444 331
Sum kostnader		1 525 152	1 485 407
Driftsresultat		776 878	1 213 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 952	2 259
Sum finansinntekter		1 952	2 259
Annen finanskostnad		206 833	256 889
Sum finanskostnader		206 833	256 889
Netto finans		-204 881	-254 630
Ordinært resultat før skattekostnad		571 997	958 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		571 997	958 470
Årsresultat		571 997	958 470
Totalresultat		571 997	958 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 997	958 470
Sum overføringer og disponeringer		571 997	958 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 207 229	34 207 229
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 000	1 300 000
Sum varige driftsmidler		35 507 229	35 507 229
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		21 000	21 000
Sum finansielle anleggsmidler		21 000	21 000
Sum anleggsmidler		35 528 229	35 528 229
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 755	15 426
Sum fordringer		2 755	15 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 733	1 293 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 733	1 293 304
Sum omløpsmidler		1 344 488	1 308 730
SUM EIENDELER		36 872 716	36 836 959



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 625 671	9 053 674
Sum opptjent egenkapital		9 625 671	9 053 674
Sum egenkapital		9 629 871	9 057 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 195 181	9 927 946
Øvrig langsiktig gjeld		17 850 000	17 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 045 181	27 777 946
Sum langsiktig gjeld		27 045 181	27 777 946
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 184	1 139
Leverandørgjeld		1 348	
Annen kortsiktig gjeld		195 132	
Sum kortsiktig gjeld		197 664	1 139
Sum gjeld		27 242 845	27 779 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 872 716	36 836 959



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465797

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 682 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 302 030	2 698 507
Sum inntekter		2 302 030	2 698 507
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 484 076	1 444 331
Sum kostnader		1 525 152	1 485 407
Driftsresultat		776 878	1 213 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 952	2 259
Sum finansinntekter		1 952	2 259
Annen finanskostnad		206 833	256 889
Sum finanskostnader		206 833	256 889
Netto finans		-204 881	-254 630
Ordinært resultat før skattekostnad		571 997	958 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		571 997	958 470
Årsresultat		571 997	958 470
Totalresultat		571 997	958 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 997	958 470
Sum overføringer og disponeringer		571 997	958 470



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 34 207 229 34 207 229

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 300 000 1 300 000

Sum varige driftsmidler 35 507 229 35 507 229

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 21 000 21 000

Sum finansielle anleggsmidler 21 000 21 000

Sum anleggsmidler 35 528 229 35 528 229

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 2 755 15 426

Sum fordringer 2 755 15 426

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 341 733 1 293 304

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 341 733 1 293 304

Sum omløpsmidler 1 344 488 1 308 730

SUM EIENDELER 36 872 716 36 836 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 625 671	9 053 674
Sum opptjent egenkapital	9 625 671	9 053 674
Sum egenkapital	9 629 871	9 057 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 195 181	9 927 946
Øvrig langsiktig gjeld	17 850 000	17 850 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 045 181	27 777 946
Sum langsiktig gjeld	27 045 181	27 777 946
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 184	1 139
Leverandørgjeld	1 348	
Annen kortsiktig gjeld	195 132	
Sum kortsiktig gjeld	197 664	1 139
Sum gjeld	27 242 845	27 779 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 872 716	36 836 959



Organisasjonsnr: 982 682 142
GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

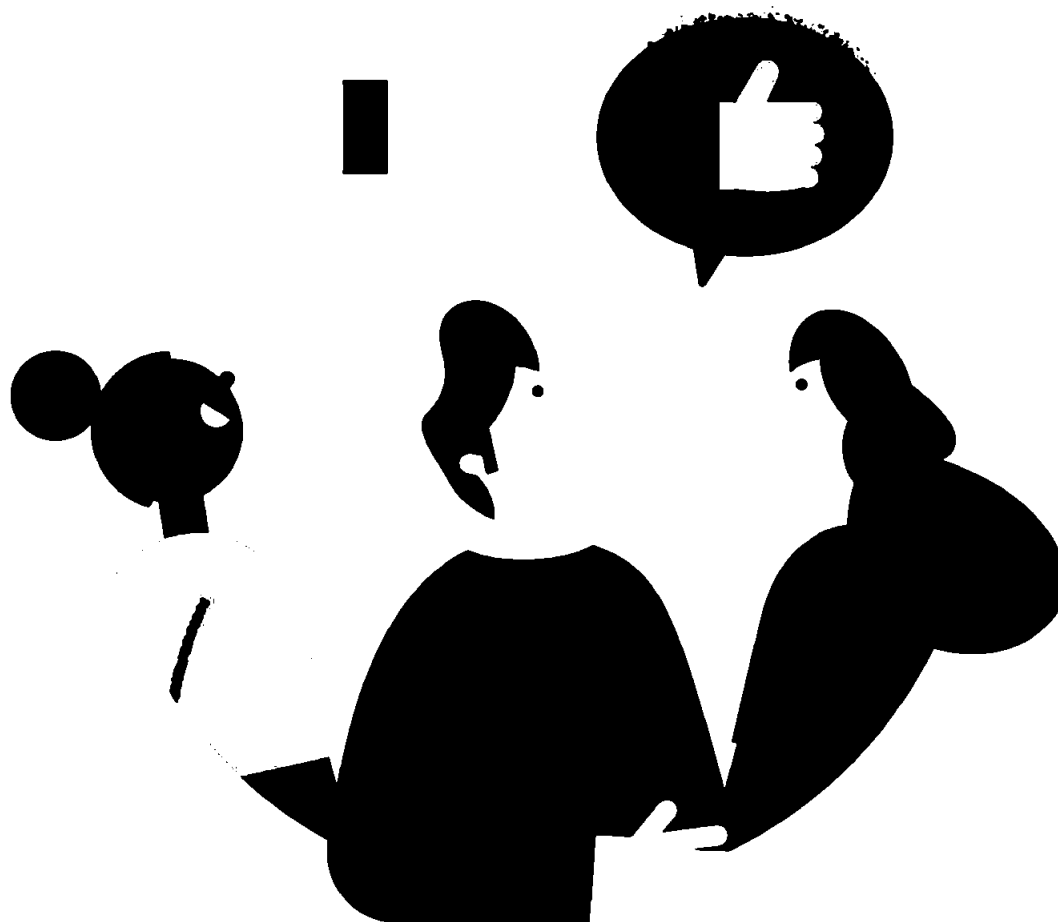
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4951 Glommen Terrasse Borettslag





Til andelseierne i Glommen Terrasse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 01.juni 2022 kl. 12.00 i kjelleren på Glommen Mjøsen Skog.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Glommen Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Glommen Terrasse Borettslag
avholdes onsdag 01. juni 2022 kl. 12.00 i kjelleren på Glommen Mjøsen Skog.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 19.04.2022
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen

Jan Ivar Lunde

Harald Holst

Einar Sagbakken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Roar Bergersen	Grindalsvegen 1
Nestleder	Jan Ivar Lunde	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Harald Holst	Grindalsvegen 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Varamedlem	Randi Bråten	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1
Varamedlem	Albertje Antje Ruud	Grindalsvegen 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

Varadelegert

Valgkomiteen

Randi Bråten	Grindalsvegen 1
Else Karin Otterstad	Grindalsvegen 1
Kari Bergljot Riesto	Grindalsvegen 1

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Glommen Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Glommen Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982682142, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

13 991

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Glommen Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Vi har av holdt 4 styremøter, 2 sammen med sameie, ellers har jeg (JRB) deltatt i flere møter med sameie, hvor vi har vært i møter med Elverum Kommune, AKA eiendom, og advokater. Alt dette har dreid seg om parkeringskjelleren og søppel håndtering. Men vi er ikke kommet så mye lenger.

Ellers har det vært (innbrudd) her som dere sikkert vet. Vi er ikke sikre på om det var innbrudd eller om det var noen som låste seg inn, for vi kunne ikke finne noen steder hvor det var brutt opp. Derfor gikk vi til det skrittet og skiftet låssystemer i alle ytterdørene. På fellesmøtet med sameie ble det også bestemt at kameraovervåkingen som er her (som ikke virker) skulle byttes ut, men det er ikke kommet på plass ennå.

Vi har også sett på budsjett og regnskap, og slik vi ser det nå må vi kanskje øke fellesutgiftene, men pr. i dag mener vi at vi vet ikke om vi får godkjent klagen vår på eiendomsskatten, gjør vi det, er det ikke sikkert vi må øke fellesutgiftene nå, men ser på det ved årsskifte.

Det er ikke noe som heter eventuelt på en Generalforsamling, og det ikke er kommet inn noen forslag som skal behandles på generalforsamlingen, kunne vi tenke oss at vi hadde et beboermøte etter at vi har avsluttet generalforsamlingen. For det er vel noe dere ønsker og lufte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 302 030.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 525 152.

Resultat

Årets resultat på kr 571 997 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 146 824 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 000 til ordinære vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Lån

Glommen Terrasse Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Glommen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Glommen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter 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.

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, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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>.

Hamar, 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 307 591	1 056 784	1 307 591	1 146 824
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	571 997	958 470	794 468	781 468
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-732 765	-707 663	-735 000	-751 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-160 768	250 807	59 468	30 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 146 824	1 307 591	1 367 059	1 177 291
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 344 488	1 308 730		
Kortsiktig gjeld	-197 664	-1 139		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 146 824	1 307 591		



GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		939 598	964 552	937 944	938 256
Innkrevde felleskostnader	2	1 362 432	1 362 432	1 362 056	1 362 744
Andre inntekter		0	371 523	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 302 030	2 698 507	2 300 000	2 301 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 500	-5 500
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 600	-5 400	-5 800	-5 800
Forretningsførerhonorar		-110 465	-107 775	-113 000	-113 500
Konsulenthonorar	6	-22 772	-10 778	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-8 344	-16 243	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-521 925	-372 726	-391 500	-446 000
Kostnader sameie		-802 107	-912 710	-667 332	-667 332
Andre driftskostnader	9	-4 463	-10 299	-45 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 525 152	-1 485 407	-1 302 532	-1 332 532
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		776 878	1 213 100	997 468	968 468
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		776 878	1 213 100	997 468	968 468
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 952	2 259	0	0
Finanskostnader	11	-206 833	-256 889	-203 000	-187 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-204 881	-254 630	-203 000	-187 000
ÅRSRESULTAT		571 997	958 470	794 468	781 468
Overføringer:					
Til annen egenkapital		571 997	958 470		



**GLOMMEN TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 982 682 142, KUNDENR. 4951**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 102 362	30 102 362
Tomt		4 104 867	4 104 867
Andre varige driftsmidler	13	1 300 000	1 300 000
Aksjer og andeler	14	21 000	21 000
SUM ANLEGGSMIDLER		35 528 229	35 528 229
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	2 755	15 426
Driftskonto OBOS-banken		357 615	911 138
Sparekonto OBOS-banken		984 118	382 166
SUM OMLØPSMIDLER		1 344 488	1 308 730
SUM EIENDELER		36 872 716	36 836 959



12

Glommen Terrasse Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	16	9 625 671	9 053 674
SUM EGENKAPITAL		9 629 871	9 057 874

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 195 181	9 927 946
Borettsinnskudd	18	17 850 000	17 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 045 181	27 777 946

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 348	0
Påløpte renter		1 184	1 139
Annen kortsiktig gjeld	19	195 132	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 664	1 139

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 872 716	36 836 959
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	57 278 000	57 278 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 19.04.2022
Styret i Glommen Terrasse Borettslag

John Roar Bergersen /s/

Harald Holst /s/

Einar Sagbakken /s/

Jan Ivar Lunde /s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 332 432
Garasje	30 000
Kapitalkostnader på IN-lån	938 169
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 429
Overført til kapitalkostnader	-939 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 362 432

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 772
SUM KONSULENTHONORAR	-22 772

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 344

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-219 302
Vann- og avløpsavgift	-208 991
Renovasjonsavgift	-93 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 925

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 412
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-569
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 463

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 952
SUM FINANSINTEKTER	1 952

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-206 833
SUM FINANSKOSTNADER	-206 833

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	30 102 362
SUM BYGNINGER	30 102 362

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.13/bnr.991

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	1 300 000
	1 300 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 300 000

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 42 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 21 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 755
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 755

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 845 210
Egenkapital fra IN tidligere	1 528 187
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-747 726
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 625 671

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2005	-19 532 880
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 076 747
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	732 765
Nedbetalt tidligere, IN	1 528 187
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 195 181

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-17 850 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-17 850 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

4968	-55 611
AVR21	-139 521
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-195 132

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 850 000
Pantelån	9 195 181
Bregnede IN-forpliktelse	780 461
TOTALT	27 825 642

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 102 362
Tomt	4 104 867
Garasjer	1 300 000
TOTALT	35 507 229



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

John Roar Bergersen Grindalsvegen 1

B. Som styremedlemmer foreslås:

Albertje Antje Ruud Grindalsvegen 1
Harald Holst Grindalsvegen 1
Einar Sagbakken Grøndalsbakken 140 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

John Roar Bergersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Albertje Antje Ruud

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Randi Bråten Grindalsvegen 1
Else Karin Otterstad Grindalsvegen 1

I valgkomiteen for Glommen Terrasse Borettslag

Randi Bråten
Else Karin Otterstad
Kari Bergljot Riesto



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8072191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4951 Glommen Terrasse Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.